

Årsredovisning

för

F. Holmström Fastigheter AB

556530-3186

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i F. Holmström Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 juni 2023


Fredrik Holmström

Årsredovisning och koncernredovisning 2022-01-01 – 2022-12-31

för

F. Holmström Fastigheter AB

556530-3186

<u>Innehållsförteckning</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens rapport över totalresultatet	3
Koncernens balansräkning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets rapport över totalresultatet	8
Moderbolagets balansräkning	9
Förändringar i moderbolagets eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar och noter	13

Förvaltningsberättelse

2023062620163

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2022. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

HOLMSTRÖMGRUPPEN

Moderbolaget

F. Holmström Fastigheter ABs verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt att utgöra managementfunktion gentemot dessa.

KONCERNEN

Koncernen utvecklar och förvaltar fastigheter, främst hyresrätter.

Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

- I februari 2022 etablerade koncernen tillsammans med Slättö Core Plus AB ett JV-bolag. Koncernen sålde 50% av dotterbolaget Klippudden Fastigheter AB till JV:t. Fastigheterna såldes in till de värderingar som förelåg per 31 december 2021. Koncernens fastighetsinnehav i Region Kalmar samt fastighetsinnehaven i Norrköping och Linköping ingår i Klippudden Fastigheter AB. F. Holmström Fastigheter AB är asset manager för Klippudden Fastigheter.
- Magnolia Bostad AB, som ägs av intressebolaget HAM Nordic AB, har haft svåra marknadsförutsättningar under året med kraftigt negativt resultat. Sjunkande värden för slutprodukterna kombinerat med stigande entreprenadpriser har inneburit att Magnolia Bostad, liksom många branschkollegor, har senarelagt ett flertal byggstarter. Bolaget har därför genomfört en översyn av sina fasta kostnader och har anpassat sin personalstyrka. Vi bedömer att det osäkra marknadsläget kommer bestå en tid och att det öppnar upp för möjligheter att förvärva attraktiva byggrätter. Den underliggande efterfrågan på nya bostäder är fortsatt stark och den generella inbromsningen av nybyggnation i Sverige kommer spå på underskottet av bostäder. När marknaden stabiliseras finns därför goda förutsättningar för nyproduktionen att komma igång igen på de marknader där Magnolia Bostad verkar.
- Rysslands anfallskrig mot Ukraina har involverat stora delar av världen och medfört ökade el- och gaspriser i Europa och världen. Kombinationen av internationella kostnadsökningar och förhållandevis stark svensk konjunktur har inneburit att inflationen stigit kraftigt. För att stävja inflationen har Riksbanken höjt styrrentan. Ökade kostnader och räntor påverkar resultat, fastighetsvärderingar och kassaflöde negativt medan inflationen i viss mån leder till högre hyresintäkter.

ORGANISATION

Koncernens anställda arbetar främst med förvaltningsfastigheter och är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi. To-

talt omfattades 25 anställda (19), varav 14 kvinnor och 11 män vid kontor i Stockholm, Linköping, Kalmar och Örnsköldsvik.

HÅLLBARHET

Koncernen verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till F. Holmströmgruppen AB, org.nr. 556696-3590, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncern som F. Holmström Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är F. Holmströmgruppen AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 94 mkr (593) och minskningen beror primärt på försäljning av Klippudden Fastigheter till det JV som ingicks i februari 2022 med Slättö Core Plus AB.

Rörelseresultatet uppgick till -577 mkr (1 806) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -25 mkr (506).

Finansnetto uppgick till -34 mkr (-123).

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -554 mkr (1 557).

Balansomslutningen har minskat till 4 646 mkr (6 507). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 2 164 mkr (3 667), vilket gav en soliditet om 47 procent (56). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 51 mkr (71).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 232 mkr (201), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 453 mkr (-535) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -540 mkr (-43). Likvida medel per den 31 december 2022 uppgick till 303 mkr (158). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 25 mkr (25).

HÄNDELSE R EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	564 015 332
Årets resultat	1 127 737 241
Summa	1 691 752 573

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	1 691 752 573
-------------------------	---------------

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	94	593	2 465	975	1 125
Resultat efter finansiella poster	-611	1 683	995	560	245
Eget kapital inklusive minoritet	2 164	3 667	2 882	2 116	1 889
Balansomslutning	4 646	6 507	8 703	6 901	5 505
Soliditet, %	47	56	33	31	34

Koncernens resultaträkning

2023062620164

BELOPP I MKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	94	593
Produktions- och driftskostnader	5, 8	-65	-541
Bruttoresultat		29	52
Administrationskostnader	5, 10	-35	-80
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 7, 9	-1	-1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	-585	531
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	12	0	769
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	14	39	29
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	20	-35	506
Rörelseresultat		-577	1 806
Finansiella intäkter	15	22	13
Finansiella kostnader	16	-56	-136
Resultat efter finansiella poster		-611	1 683
Bokslutsdispositioner	17	0	0
Resultat före skatt		-611	1 683
Skatt på årets resultat	17, 18	57	-126
ÅRETS RESULTAT		-554	1 557
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-550	1 598
Minoritetsintresse		-4	-41

Koncernens rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat		-554	1 557
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		23	2
Summa övrigt totalresultat		23	2
Periodens totalresultat		-531	1 559
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-527	1 600
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	-41

Koncernens balansräkning

2023062620165

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	19	0	0
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		0	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	20	2 090	3 440
Nyttjanderättstillgångar	7	61	24
Inventarier	21	133	120
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 284	3 584
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	23,24	1 704	2 240
Fordringar hos intresseföretag	25	158	88
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	115	95
Andra långfristiga fordringar	27	1	11
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 978	2 434
Summa anläggningstillgångar		4 262	6 018
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Exploaterings- och projektfastigheter	28	0	0
<i>Summa varulager</i>		0	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	29	3	5
Fordringar hos koncernföretag		48	285
Fordringar hos intresseföretag	25	0	6
Aktuella skattefordringar		1	0
Övriga fordringar	31	11	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	18	9
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		81	331
<i>Kassa och bank</i>		303	158
Summa omsättningstillgångar		384	489
SUMMA TILLGÅNGAR		4 646	6 507

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		77	77
Övrigt tillskjutet kapital		34	34
Reserver		23	2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 979	3 483
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 113	3 596
Innehav utan bestämmande inflytande		51	71
Summa eget kapital		2 164	3 667
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	34	309	400
Övriga avsättningar		52	0
Långfristiga räntebärande skulder	35	1 008	1 844
Långfristig leasingskuld		54	20
Övriga långfristiga skulder	35	0	2
Summa långfristiga skulder		1 423	2 266
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	538	406
Kortfristig leasingskuld		7	4
Kortfristig derivatskuld			0
Leverantörsskulder		5	6
Skulder till koncernföretag		443	111
Skatteskuld		0	1
Övriga kortfristiga skulder		34	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	33	43
Summa kortfristiga skulder		1 059	574
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 646	6 507

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

7910797903202

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	77	34	1	1 896	874	2 882
Årets resultat				1 598	-41	1 557
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferenser			2			2
Transaktioner med ägare						
Utdelning					-8	-8
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande					-756	-756
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande					2	2
Förskjutningseffekt vid övergång till IFRS						0
Lämnade koncernbidrag				-10		-10
Utgående eget kapital 2021-12-31	77	34	2	3 484	71	3 669
Ingående eget kapital 2022-01-01	77	34	2	3 484	71	3 669
Årets resultat				-550	-4	-554
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens			21			21
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-1 000		-1 000
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande						0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-2	-16	-18
Erhållet koncernbidrag				48		48
Utgående eget kapital 2022-12-31	77	34	23	1 979	51	2 164

Koncernens kassaflödesanalys

2023062620168

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-611	1 683
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultatandel i intresseföretag	585	-531
Avgår resultat från andelar i koncernföretag	0	-769
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	25	-506
Avgår resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-39	-29
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1	7
Betald inkomstskatt	-2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-40	-147
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	234	-197
Förändring rörelseskulder	38	545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	232	201
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55	-312
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	541	-277
Erhållna utdelningar från intresseföretag	30	0
Tillskott till intresseföretag	-22	0
Försäljning av intresseföretag	0	99
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	0	-47
Förvärv av aktier och andelar	19	2
Förändring av andra långfristiga fordringar	-60	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	453	-535
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-1 000	0
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	-8
Förvärv/avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande	0	-2
Upptagna lån	785	404
Amortering av lån	-325	-437
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540	-43
Årets kassaflöde	145	-377
Likvida medel vid årets början	158	535
Likvida medel vid årets slut	303	158

Moderbolagets resultaträkning

2023062620169

BELOPP I MKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	40	32
Produktions- och driftskostnader	5, 8	-31	-24
Bruttoresultat		9	8
Administrationskostnader	5, 10	-31	-25
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 7, 9	-3	-3
Resultat från andelar i koncernföretag	12	1 097	1 123
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	9	153
Värdetförändring förvaltningsfastigheter		0	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	14	41	29
Rörelseresultat		1 122	1 285
Finansiella intäkter	15	15	10
Finansiella kostnader	16	-18	-15
Resultat efter finansiella poster		1 119	1 280
Resultat före skatt		1 119	1 280
Skatt på årets resultat	17, 18	9	-5
ÅRETS RESULTAT		1 128	1 275

Moderbolagets rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat	4	1 000
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
Årets totalresultat	4	1 000

Moderbolagets balansräkning

2023062620170

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	20	292	292
Inventarier	21	130	117
Summa materiella anläggningstillgångar		422	409
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	1 003	1 421
Andelar i intresseföretag	23, 24	473	552
Fordringar hos intresseföretag	25	6	46
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	97	93
Andra långfristiga fordringar	27	1	8
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 581	2 120
Summa anläggningstillgångar		2 003	2 529
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	29	3	4
Fordringar hos koncernföretag		558	457
Fordringar hos intresseföretag	25	0	2
Aktuella skattefordringar		1	1
Övriga fordringar	31	10	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	11	8
Summa kortfristiga fordringar		583	473
<i>Kassa och bank</i>		<i>200</i>	<i>37</i>
Summa omsättningstillgångar		783	510
SUMMA TILLGÅNGAR		2 786	3 039

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	32	77	77
Uppskrivningsfond	35	204	205
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>281</i>	<i>282</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		564	232
Årets resultat		1 128	1 275
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>1 692</i>	<i>1 507</i>
Summa eget kapital		1 973	1 789
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	34	54	63
Långfristiga räntebärande skulder	35	13	150
Långfristig derivatskuld		0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>67</i>	<i>213</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	251	99
Kortfristig derivatskuld		0	0
Leverantörsskulder		3	1
Skulder till koncernföretag		443	913
Övriga kortfristiga skulder		34	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	16	22
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>746</i>	<i>1 037</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 786	3 039

Förändringar i moderbolagets eget kapital

2023062620172

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	77	335	21	61	494
Disposition enligt årsstämman	-	-	61	-61	0
Upplösning uppskrivningsfond	-	-130	130	-	0
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-	0
Utdelning	-	-	-	-	0
Erhållet koncernbidrag	-	-	19	-	19
Årets resultat	-	-	-	1 275	1 275
Utgående eget kapital 2021-12-31	77	205	231	1 275	1 788

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	77	205	231	1 275	1 788
Disposition enligt årsstämman	-	-	1 275	-1 275	0
Upplösning uppskrivningsfond	-	-1	2	-	1
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-	0
Utdelning	-	-	-1 000	-	-1 000
Erhållet koncernbidrag	-	-	55	-	55
Årets resultat	-	-	-	1 128	1 128
Utgående eget kapital 2022-12-31	77	204	564	1 128	1 973

Moderbolagets kassaflödesanalys

2023062620173

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	1 119	1 280
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultat från andel i intresseföretag	-9	-153
Avgår resultat från andelar i koncernföretag	419	-1 123
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	3
Avgår resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-41	-29
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	5	0
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 496	-22
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-9	-282
Minskning/ökning rörelseskulder	23	611
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 510	307
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-16	-23
Försäljning av andelar i dotterbolag	0	1 259
Aktieägartillskott till till dotterbolag	-1	-1 421
Erhållna utdelningar från dotterbolag	0	0
Erhållna utdelningar från intresseföretag	9	0
Förvärv av intresseföretag	-2	-552
Försäljning av intresseföretag	81	360
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	0	-1
Investeringar i aktier och andelar	0	-2
Försäljning aktier och andelar	37	0
Förvärv/försäljning långfristiga värdepapper	0	5
Förändring av andra långfristiga fordringar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	108	-375
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	-1 000	0
Upptagna lån	30	40
Amortering av lån	-485	-157
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 455	-117
Årets kassaflöde	163	-185
Likvida medel vid årets början	37	222
Likvida medel vid årets slut	200	37
Kassaflöde	163	-185

Tilläggsupplysningar och noter

2023062620174

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

F. Holmström Fastigheter AB med organisationsnummer 556530-3186 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Även förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Övriga värdepappersinnehav".

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisas enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Stegvisa förvärv

Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Under början av räkenskapsår 2021 var Magnolia Bostad ett dotterbolag. Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldreboenden, samhällsfastigheter och hotell. Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid baserat på färdigställandegrad av projektet och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokteras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen.

Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/ driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekta återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt, utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i

kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

LEASING - LEASETAGARE

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingkulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingkulden redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingkulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära

skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

INVENTARIER

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillningar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillningar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

- Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
 - finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt
 - finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppet på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
 Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
 Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
 Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglerna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KASSAFLÖDESANALYS

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporteringsuttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

RESULTATAVRÄKNING PROJEKT (FASTIGHETER)

Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av not 27 – Andra långfristiga fordringar och not 31 – Övriga fordringar.

RESULTATAVRÄKNING NYTTJANDERÄTTER (BOSTADSRÄTTER)

Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

INTÄKTSREDOVISNING PROJEKTLEDNING

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverka på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2022 och 2021 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas.

FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfalldagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent.

KREDITRIK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (21).

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	159	99
Kortfristiga fordringar	33	331
Likvida medel	303	158
Maximal exponering för kreditrisk	495	588

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde

– kassaflödesrisk. Rängebindingstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa rängebindingar innebär högre prisrisk och korta rängebindingstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort rängebindingstid.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT
Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Fordringar hos intressebolag		158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	115	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		3
Övriga fordringar		11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18
Likvida medel		303
Koncernfordringar		48
Summa	115	542
Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 008
Skulder till koncernbolag		443
Skulder till intresseföretag		0
Övriga långfristiga skulder		0
Derivatskuld		0
Kortfristiga räntebärande skulder		538
Leverantörsskulder		5
Övriga kortfristiga skulder		34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33
Summa	0	2 061
KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2021-12-31		
Fordringar hos intressebolag		94
Andra långfristiga värdepappersinnehav	95	
Andra långfristiga fordringar		11
Kundfordringar		5
Övriga fordringar		26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9
Likvida medel		158
Summa	95	303
Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 844
Skulder till koncernbolag		111
Skulder till intresseföretag		0
Övriga långfristiga skulder		2
Derivatskuld		0
Kortfristiga räntebärande skulder		406
Leverantörsskulder		6
Övriga kortfristiga skulder		3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		43
Summa	0	2 415

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 470 mkr (503) jämfört med bokfört värde om 500 mkr (500). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Innehaven har värderats baserat på transaktioner mellan två oberoende parter. Verkligt värde för innehav har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet på transaktioner på en ej aktiv marknad.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansslutningen.

Under 2021 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2022 var 47 procent (56). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Hysesintäkter	76	121
Försäljning omsättningsfastigheter	-	459
Intäkter från fastighetsförvaltning	15	7
Övrigt	3	6
Summa	94	593

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Fastighetsverksamhet	19	13
Intäkter från fastighetsförvaltning	19	13
Övrigt	2	6
Summa	40	32

Koncernens omsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingås normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägnings-tid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONGERNEN, MKR	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-36	-469
Produktionskostnader	0	-49
Övriga externa kostnader	-29	-23
Personalkostnader	-35	-80
Av- och nedskrivningar	-1	-1
Övriga rörelsekostnader	0	0
Aktiverade projektkostnader	0	0
Summa	-101	-622

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-8	-8
Övriga externa kostnader	-23	-16
Personalkostnader	-31	-26
Av- och nedskrivningar	-3	-3
Summa	-65	-53

Not 6 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONGERNEN, MKR	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	58	102
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	17	16
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	9
Summa	75	127

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	5	7
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	7	5
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	12	12

Not 7 Leasing - leasetagare

Koncernens leasingavgifter består primärt av lokalhyra. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

KONGERNEN, MKR	2022	2021
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	24	84
Anskaffningar	37	12
Avskrivningar	0	0
Effekt av omklassificering av dotterbolag till intressebolag	0	-72
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	61	24

Not 8 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Produktions- och drifts kostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-2	-2
Summa	-2	-2
MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	0	-1
Summa	0	-1

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande

direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Inventarier, verktyg och installationer	-1	-1
Summa	-1	-1
MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Inventarier, verktyg och installationer	-3	-3
Summa	-3	-3

Not 10 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-4	-3
Övriga anställda	-24	-71
Summa	-28	-74
Sociala kostnader	-7	-8
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-2
Summa	-35	-82

Under 2021 har Magnolia Bostad omklassificerats från koncernbolag till intressebolag. Vissa av bolagets personalkostnader inom koncernen aktiveras i pågående projekt. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som redovisas i resultaträkningen.

Styrelse, VD och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström och Erik Rune.

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-4	-3
Övriga anställda	-20	-17
Summa	-24	-20
Sociala kostnader	-7	-9
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-2
Summa	-31	-29

Not 11 Medelantal anställda

KONCERNEN	2022	2021
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	14	11
Män	11	9
Summa	25	20

MODERBOLAGET	2022	2021
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	14	11
Män	11	8
Summa	25	19

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Realisationsvinst vid avyttring	0	769
Summa	0	769

MODERBOLAGET	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	1 516	0
Resultat vid försäljning av dotterbolag	0	1 123
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-419	0
Summa	1 097	1 123

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Andelar i intresseföretags resultat	-585	531
Summa	-585	531

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Utdelning på andelar i intresseföretag	9	0
Realisationsvinst vid avyttring	0	153
Summa	9	153

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Resultat vid avyttring av andelar i andra företag	0	0
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	0	0
Återföring av nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	0	4
Orealiserad värdeförändring	39	25
Summa	39	29

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Utdelning på andelar i andra företag	0	0
Resultat vid avyttring av andelar i andra företag	0	0
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	0	0
Återföring av nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	0	4
Orealiserad värdeförändring	41	25
Summa	41	29

Not 15 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	2	3
Ränteintäkter, intresseföretag	3	3
Ränteintäkter, övriga	8	2
Övriga finansiella intäkter	9	5
Summa	22	13

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	5	4
Ränteintäkter, intresseföretag	3	-
Ränteintäkter, övriga	0	2
Övriga finansiella intäkter	6	4
Summa	15	10

Not 16 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-4	-1
Räntekostnader, övriga	-48	-129
Övriga finansiella kostnader	-4	-6
Summa	-56	-136

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-12	-8
Räntekostnader, övriga	-5	-4
Övriga finansiella kostnader	-1	-3
Summa	-18	-15

Not 17 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	0	-2
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	48	-119
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	9	-5
Summa	57	-126

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	9	-5
Summa	9	-5

Not 18 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Resultat före skatt	-611	1 683
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	126	-347
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-5	-6
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-128	0
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	10	240
Skatteeffekt av underskottsavdrag	7	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	57	-15
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-10	2
Redovisad effektiv skatt	57	-126

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Resultat före skatt	1 119	1 280
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-231	-264
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-2	-1
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-86	0
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	322	269
Skatteeffekt av underskottsavdrag	8	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	9	-5
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-11	-4
Redovisad effektiv skatt	9	-5

Not 19 Goodwill

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	6
Effekt av omklassificering av dotterbolag till intressebolag	0	-6
Utgående redovisat värde	0	0

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 20 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	3 440	4 156
Omklassificeringar	0	0
Investeringar och förvärv	40	525
Orealiserade värdeförändringar	-35	506
Försäljning till JV	-1 418	0
Avyttringar	0	-1759
Valutakurseffekt	62	12
Utgående verkligt värde	2 090	3 440

* Det värde som avkonsoliderats i och med omklassificeringen av innehavet i Magnolia.

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 29 (71) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsan-

tagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 1,4% till 6,9%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Känslighetsanalys avseende den nominella samt procentuella påverkan på fastighetsvärdet har upprättats för koncernens fokusregioner.

REGION MÄLAREN	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-94	-8,7
Direktavkastning -0,25 %	114	10,5
Inflation +0,5%	2	0,2
Inflation -0,5%	-2	-0,2
Långsiktig vakansgrad +1%	-12	-1,1
Långsiktig vakansgrad -1%	12	1,1

REGION ÖRNSKÖLDSEVIK	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-12	-5,1
Direktavkastning -0,25 %	14	5,6
Inflation +0,5%	0	0,1
Inflation -0,5%	0	-0,1
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,1
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,1

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	209	48
0	0	0
-10	-209	43

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde värde	37	35
Inköp	2	2
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39	37
Ingående avskrivningar enligt plan	-4	-4
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4	-4
Ingående uppskrivningar	279	279
Årets uppskrivningar	0	0
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-20	-18
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	257	259
Utgående redovisat värde byggnader och mark	292	292

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 3 (3) st.
Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 496 mkr (481).

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med RFR2 till anskaffningsvärde.

Not 21 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	126	134
Omklassificering	0	-29
Inköp	14	21
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	126
Ingående avskrivningar enligt plan	-6	-22
Omklassificering	0	17
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7	-6
Utgående redovisat värde	133	120

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 131 (118) mkr.

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	122	101
Inköp	14	21
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136	122
Ingående avskrivningar enligt plan	-5	-4
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6	-5
Utgående redovisat värde	130	117

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 128 (115) mkr.

Not 22 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 421	136
Aktieägartillskott	1	1 421
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-419	0
Försäljning andelar i koncernföretag	0	-136
Utgående redovisat värde	1 003	1 421

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
SCI Le Rève		532072352	Nice, Frankrike	100%	0
Holmström Fastigheter Holding AB (publ)		559286-6809	Stockholm	100%	1 003
F Holmström Holding 5 AB		559279-7368	Stockholm	100%	0
F Holmström Holding 7 AB		559349-4080	Stockholm	100%	0
Summa					1 003

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 23 Andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 243	361
Anskaffning	51	1 708
Avyttring	0	-99
Aktieägartillskott	13	0
Nyemission	9	0
Andel av intresseföretags resultat	-584	531
Erhållen utdelning	-30	0
Omklassificeringar	6	-258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 707	2 243
Ingående nedskrivningar	-3	-3
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3	-3
Utgående redovisat värde	1 704	2 240
MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	552	207
Anskaffning	0	552
Avyttring	-81	-207
Aktieägartillskott	2	0
Uppskrivning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	473	552

Not 24 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

KONCERNEN NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde
Kvitfjell Projektutveckling AS	992601787	Oslo, Norge	34,0%	0
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,0%	507
HAM Nordic AB	559279-7376	Stockholm	50,0%	1 099
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,1%	90
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50,0%	9
Summa				1 704

* Avser både kapital- och ägarandel.

MODERBOLAGET NAMN	Andel i procent *	Redovisat värde
Kvitfjell Projektutveckling AS	34,0%	0
HAM Nordic AB	14,5%	473
Summa		473

* Avser både kapital- och ägarandel.

HAM NORDIC AB, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	5 242	5 494
Likvida medel	779	269
Övriga omsättningstillgångar	2 099	1 820
Långfristiga finansiella skulder	-3 563	-2 849
Kortfristiga finansiella skulder	-194	-130
Övriga skulder	-645	-940
Nettotillgångar	3 718	3 664
Nettoomsättning	568	804
Produktions- och driftskostnader	-825	-757
Central administration	-105	-57
Resultat från andelar i intresseföretag och JV	-211	52
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	0	1 101
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-286	26
Upplösning goodwill vid försäljning av fastighet	-18	-26
Finansnetto	-172	-65
Inkomstskatt	88	27
Årets resultat	-961	1 105
VINGERO FASTIGHETER 5 AB, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	2 442	2 193
Likvida medel	37	29
Övriga omsättningstillgångar	189	181
Långfristiga finansiella skulder	-1 110	-1 068
Kortfristiga finansiella skulder	-437	-206
Övriga skulder	-54	-32
Nettotillgångar	1 067	1 097
Nettoomsättning	67	59
Produktions- och driftskostnader	-17	-16
Central administration	-17	-11
Resultat från andelar i intresseföretag och JV	0	6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-30	1 249
Värdeförändring derivat	-55	129
Finansnetto	-55	-29
Inkomstskatt	23	-285
Årets resultat	-84	1 102
ANKARHAGEN HOLDING AB, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	1 256	1 030
Likvida medel	47	25
Övriga omsättningstillgångar	22	25
Långfristiga finansiella skulder	-553	-285
Kortfristiga finansiella skulder	-255	-296
Övriga skulder	-58	-82
Nettotillgångar	459	417
Nettoomsättning	83	64
Produktions- och driftskostnader	-15	-15
Central administration	-25	-14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32	195
Finansnetto	-18	-13
Inkomstskatt	-12	-45
Årets resultat	45	172

KLIPPUDDEN HOLDING 18 AB, MKR	2022-12-31
Anläggningstillgångar	1 689
Likvida medel	35
Övriga omsättningstillgångar	5
Långfristiga finansiella skulder	-875
Kortfristiga finansiella skulder	-153
Övriga skulder	-59
Nettotillgångar	642
Nettoomsättning	76
Produktions- och driftskostnader	-28
Central administration	-10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-90
Finansnetto	-15
Inkomstskatt	-11
Årets resultat	-78

Not 25 Fordringar hos intresseföretag, lång och kort

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	94	228
Omklassificering	-6	-181
Tillkommande poster	96	88
Avgående poster	-26	-41
Utgående redovisat värde	158	94

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	48	47
Tillkommande poster	0	42
Avgående poster	-42	-41
Utgående redovisat värde	6	48

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	95	111
Förvärv	74	2
Försäljning	-95	0
Omvärdering	41	23
Omklassificeringar	0	-41
Avgående poster	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115	95

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	93	67
Förvärv	54	2
Försäljning	-91	0
Omvärdering	41	24
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97	93

Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	97	93

Not 27 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	0	0
Erlagd handpenning	0	0
Depositioner	0	0
Övrigt	1	51
Utgående redovisat värde	1	51

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	0	0
Erlagd handpenning	0	0
Depositioner	0	0
Övrigt	1	48
Utgående redovisat värde	1	48

Not 28 Exploaterings- och projektfastigheter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	999
Pågående nybyggnad	0	0
Omklassificeringar	0	-999
Förvärv	0	0
Försäljningar	0	0
Övrigt	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 29 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	3	5
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	3	5

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

Ej förfallna hyres- och kundfordringar	3	4
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	1
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	3	5
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	3	5

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	3	4
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	3	4

Ej förfallna hyres- och kundfordringar	3	4
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	3	4
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	3	4

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	16	7
Upplupna ränteintäkter	2	2
Summa	18	9

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	7	4
Upplupna ränteintäkter	4	4
Summa	11	8

Not 31 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	0	0
Erlagd handpenning	0	25
Depositioner	0	0
Övriga poster	11	1
Summa	11	26

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga poster	10	1
Summa	10	1

Not 32 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Anral aktier uppgår till 76 741 952 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

Not 33 Förändring i uppskrivningsfond

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående redovisat värde	205	335
Upplösning uppskrivningsfond	-1	-130
Utgående redovisat värde	204	205

Uppskrivning avser bolagets fastigheter

Not 34 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	308	390
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	9
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på obeskattade reserver	1	1
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	0	0
Summa	309	400

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	54	54
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	9
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	0	0
Summa	54	63

Not 35 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	495	1 304
Obligationslån*	500	500
Övriga långfristiga skulder	13	42
Summa	1 008	1 846
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	525	402
Övriga lån	13	4
Summa	538	406
Totalt	1 546	2 252
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	538	1 492
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 008	760
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	1 546	2 252

* Emitterad obligationslån med nominella värdet om 500 mkr inom ett ramverk om 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024.

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Banklån	238	209
Övriga långfristiga skulder	26	40
Summa	264	249
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	13	101
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	251	148
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	264	249

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6	15
Upplupna personalkostnader	3	2
Upplupna räntekostnader	13	10
Övriga poster	11	16
Summa	33	43

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2	2
Upplupna personalkostnader	3	2
Upplupna räntekostnader	5	8
Övriga poster	7	10
Summa	16	22

Not 37 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 119	1 439
Pantsatta internreverser	0	601
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	26
Efterställda aktieägarlån	481	121
Andra ställda säkerheter	0	82
Summa	1 600	2 269

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	243	215
Summa	243	215

Not 38 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtagande	615	200
Summa	615	200

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtagande	390	0
Summa	390	0

Not 39 Närståendetransaktioner

KONCERNEN

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag och intressebolag, samt mellan dotterbolagen, i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna tjänster mellan bolagen.

TRANSAKTIONER MED INTRESSEBOLAG, MKR	2022	2021
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	6	0
HAM Nordic AB	9	0
Summa	15	0
Fordringar på intressebolag		
Kvittfjell Projektutvikling AS	6	6
Vincero Fastigheter 5 AB	112	40
HAM Nordic AB	0	8
Ankarhagen Holding AB	40	40
	5	0
Summa	163	94
Skulder till intresseföretag		
Summa	0	0

MODERBOLAGET

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag, i form av utlåning av likvida medel.

TRANSAKTIONER MED INTRESSEBOLAG, MKR	2022	2021
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	6	0
HAM Nordic AB	9	0
Summa	15	0
Fordringar på intressebolag		
Vincero Fastigheter 3 AB	0	-
Kvittfjell Projektutvikling AS	6	6
HAM Nordic AB	0	2
Ankarhagen Holding AB	0	40
Summa	6	48

Not 40 Definition av nyckeltal

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

Årets rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt totalt kapital.

KASSALIKVIDITET, %

Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av icke räntebärande skulder.

SOLIDITET, %

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 41 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Not 42 Förslag till resultat- disposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	564 015 332
årets vinst	1 127 737 241
	<u>1 691 752 573</u>

disponeras så att	
i ny räkning balanseras	<u>1 691 752 573</u>

Underskrifter

Undertecknad försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagens ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen

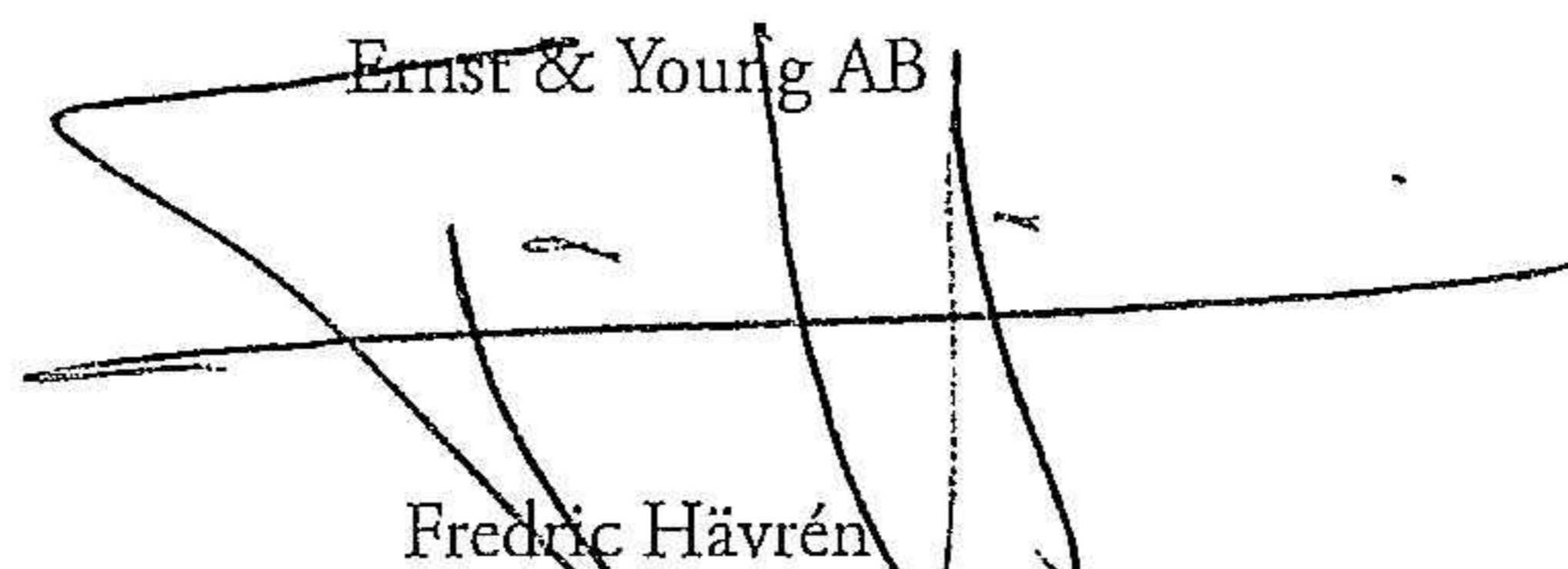
respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.


Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Stockholm den 9 juni 2023


Erik Rune
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/6-2023


Ernst & Young AB
Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023062620198

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i F. Holmström Fastigheter AB, org.nr 556530-3186

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för F. Holmström Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. 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 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 att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för 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, förfalskning, 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 och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av F. Holmström Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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.



Building a better
working world

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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.

Stockholm den 12 juni 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor