

Årsredovisning
för
Söderstaden i Östergötland AB
556668-1929

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-12.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Eddy Wallin, Styrelseledamot
2025-05-15

Styrelsen för Söderstaden i Östergötland AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget förvaltar och utvecklar fastigheter i Östergötland med omnejd samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 920	27 454	23 415	22 686	17 897
Resultat efter finansiella poster	-8 929	-5 352	12 208	57 559	4 340
Balansomslutning	567 443	530 433	466 872	438 360	451 263
Soliditet (%)	20,2	22,8	30,5	36,7	24,7
Avkastning på totalt kap. (%)	neg	3,1	3,2	13,7	2,4
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	8,6	35,8	3,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper not 1.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	64 997 615	77 470 146	-21 455 228	121 112 533
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-21 455 228	21 455 228	0
Förändring uppskrivningsfond		-16 935 695	16 935 695		0
Årets resultat				-6 411 216	-6 411 216
Belopp vid årets utgång	100 000	48 061 920	72 950 613	-6 411 216	114 701 317

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	72 950 613
årets förlust	-6 411 216
	66 539 397
disponeras så att	
i ny räkning överföres	66 539 397
	66 539 397

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		18 919 768	27 454 298
Övriga rörelseintäkter		3 028 171	167 968
		21 947 939	27 622 266
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-10 471 927	-4 446 572
Personalkostnader	2	-2 075 022	-3 648 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 180 147	-3 221 763
Övriga rörelsekostnader	3	-19 650 642	-479
Summa rörelsens kostnader		-35 377 738	-11 317 177
Rörelseresultat		-13 429 799	16 305 089
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	10 093 740	-15 453 740
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-899 683
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 892	217 389
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 670 684	-5 520 717
Summa resultat från finansiella poster		4 500 948	-21 656 751
Resultat efter finansiella poster		-8 928 851	-5 351 662
Bokslutsdispositioner	5	0	-16 451 304
Resultat före skatt		-8 928 851	-21 802 966
Skatt på årets resultat	6	2 517 635	347 738
Årets resultat		-6 411 216	-21 455 228

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	133 566 114	166 143 207
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	15 000 000	557 901
		148 566 114	166 701 108
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	119 249 978	119 779 975
Fordringar hos koncernföretag	11	283 830 115	226 435 752
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	12, 13	2 500 000	2 500 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	14	3 350 320	3 289 781
		408 930 413	352 005 508
Summa anläggningstillgångar		557 496 527	518 706 616
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		105 187	13 352
Aktuella skattefordringar		363 017	1 813 254
Övriga kortfristiga fordringar		7 092 763	3 604 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		193 455	189 676
		7 754 422	5 620 637
<i>Kassa och bank</i>		2 192 307	6 105 730
Summa omsättningstillgångar		9 946 729	11 726 367
SUMMA TILLGÅNGAR		567 443 256	530 432 983

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	15	48 061 920	64 997 615
		48 161 920	65 097 615
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		72 950 613	77 470 146
Årets resultat		-6 411 216	-21 455 228
		66 539 397	56 014 918
Summa eget kapital		114 701 317	121 112 533
Avsättningar			
Uppskjutna skatter	16	15 423 301	19 700 864
Summa avsättningar		15 423 301	19 700 864
Långfristiga skulder			
	17, 18		
Övriga skulder till kreditinstitut		92 506 932	99 958 780
Skulder till koncernföretag		331 640 754	275 898 140
Övriga långfristiga skulder		2 606 522	0
Summa långfristiga skulder		426 754 208	375 856 920
Kortfristiga skulder			
	18		
Skulder till kreditinstitut		3 951 848	3 801 848
Förskott från kunder		0	507
Leverantörsskulder		439 015	638 676
Övriga kortfristiga skulder		4 246 695	6 932 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 926 872	2 388 845
Summa kortfristiga skulder		10 564 430	13 762 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		567 443 256	530 432 983

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter.

Bland intäkter redovisas även hyresintäkter, dessa aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen i enlighet med villkoren i hyresavtalen. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

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

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Inga låneutgifter aktiveras.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som övrig rörelseintäkt respektive övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningarbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	
Stommar och grund	200 år
Fasader	45 år
Yttertak och fönster	40 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Övrigt	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	3-10 år

Komponentindelning

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

Uppskrivning av materiella anläggningstillgångar

För att synliggöra övervärden i bolagets/koncernens fastighetsbestånd har uppskrivning skett.

Styrelsen har, med utgångspunkt i externa värderingar av bolagets/koncernens samlade fastighetsinnehav gjort en bedömning. Därefter har en försiktig prövning av utrymmet för uppskrivning gjorts i syfte att ge en mer rättvisande bild av bolagets/koncernens finansiella ställning.

Uppskrivet belopp adderas till bokfört värde och skrivs av i samma takt som underliggande tillgång. I koncernredovisningen redovisas uppskrivningen som Bundet eget kapital klassificerat som Annat eget kapital. Uppskjutet skatt hänförligt till uppskrivningen redovisas som en Avsättning.

I bolagets årsredovisning redovisas uppskrivningen som Bundet eget kapital klassificerat som Uppskrivningsfond. Uppskjutet skatt hänförligt till uppskrivningen redovisas som en Avsättning. Resultaträkningen påverkas ej.

Styrelsen kommer årligen att uppdatera sin prövning med beaktande av aktuella marknadsvärden, rådande konjunktur, aktuella kassaflöden och andra förutsättningar. Befaras bokförda värden överstiga en

försiktig bedömning av aktuella marknadsvärden kommer i första hand återföring av uppskrivning och i andra hand nedskrivning att ske, förutsatt att värdenedgången bedöms vara bestående. Eventuellt nedskrivningsbehov kommer att prövas individuellt för respektive fastighet.

Projekt- och exploateringsfastigheter samt pågående nyanläggningar

Koncernen förvärvar regelbundet olika projekt- och exploateringsfastigheter. Fastigheterna förvärvas i syfte att utvecklas och klassificeras som materiella anläggningstillgångar, då avsikten normalt är att förädla och behålla fastigheterna.

Anskaffningsvärdet består av förvärvspriset inklusive utgifter som är direkt hänförliga till tillgången (t.ex. anslutningsavgifter, lagfarts- och detaljplankostnader). Tillgångarna redovisas som pågående nyanläggningar. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar påbörjas så snart tillgången färdigställts, tagits i drift och genererar intäkter. Dessförinnan sker ingen avskrivning.

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	2
Män	1	4
	4	6
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	1 427 221	2 654 451
	1 427 221	2 654 451
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	119 819	152 255
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	487 348	882 772
	607 167	1 035 027
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2 034 388	3 689 478

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Förlust vid avyttring av byggnader och mark	19 645 231	0
Valutakursförluster	5 411	479
	19 650 642	479

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
--	------	------

Nedskrivningar	-500 000	-15 453 740
Återföring av nedskrivningar	10 593 740	0
	10 093 740	-15 453 740

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	0	-16 451 304
	0	-16 451 304

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-1 759 928	0
Uppskjuten skatt	4 277 563	347 738
Totalt redovisad skatt	2 517 635	347 738

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-8 928 851		-21 802 966
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 839 343	20,60	4 491 411
Ej avdragsgilla kostnader		-1 029 300		-16 976
Ej skattepliktiga intäkter		5 547		15 300
Ej avdragsgilla räntenetto		-266 028		-958 256
Ej avdragsgilla nedskrivningar		2 079 310		-3 183 470
Skatteeffekt av underskott		271		-271
Övrigt		-111 508		0
Redovisad effektiv skatt	28,20	2 517 635	1,59	347 738

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	95 999 275	95 999 275
Försäljningar/utrangeringar	-11 760 318	0
Omklassificeringar	541 316	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 780 273	95 999 275
Ingående avskrivningar	-11 717 043	-10 566 361
Försäljningar/utrangeringar	1 120 538	0
Årets avskrivningar	-1 149 039	-1 150 682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 745 544	-11 717 043
Ingående uppskrivningar	81 860 975	83 932 056
Försäljningar/utrangeringar	-23 000 000	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 031 108	-2 071 081
Återföring avskrivning vid försäljning	3 701 518	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	60 531 385	81 860 975
Utgående redovisat värde	133 566 114	166 143 207
Bokfört värde byggnader	121 964 710	147 139 762
Bokfört värde mark	11 601 404	19 003 445
	133 566 114	166 143 207

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	557 901	557 901
Inköp	15 000 000	0
Omklassificeringar	-557 901	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 000 000	557 901
Utgående redovisat värde	15 000 000	557 901

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	135 233 715	119 779 975
Försäljningar	-11 123 737	0
Kapitaltillskott	500 000	15 453 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 609 978	135 233 715
Ingående nedskrivningar	-15 453 740	0
Återförda nedskrivningar	10 593 740	0
Årets nedskrivningar	-500 000	-15 453 740
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 360 000	-15 453 740
Utgående redovisat värde	119 249 978	119 779 975

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trehörningen AB	100%	100%	500	50 000
Kv Korpen 18 AB	100%	100%	500	50 000
Kv Söderköping 2:42 AB	100%	100%	500	50 000
S12 Fastighets AB	100%	100%	500	2 080 000
Ringdansen Hus 43 AB	100%	100%	1 000	56 000
S. Vågen 1 i Söderköping AB	100%	100%	500	904 675
S. Engelbrekt 11 i Söderköping AB	100%	100%	500	12 579 796
Kv Sista Dansen Projekt AB	100%	100%	500	1 250 000
Söderstaden Parkering AB	100%	100%	500	54 000
Kv Lagberg AB	100%	100%	500	25 859 163
Söderköpings Brunn Fastighet AB	100%	100%	1 000	25 112 774
Blå Musslor Projekt AB	100%	100%	1 000	7 650 000
RDMN Invest AB	100%	100%	500	24 951 130
Marinastaden Energy AB	100%	100%	500	80 000
Kv Bergskvadraten AB	100%	100%	500	11 225 494
Nyköping S:t Annehus 1 Fastighets AB	100%	100%	250	1 172 446
S:t Laurenti Fastighets AB	100%	100%	250	6 124 500
				119 249 978

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	226 435 752	150 703 216
Tillkommande fordringar	103 224 642	113 691 673
Avgående fordringar	-225 548 152	-37 959 137
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 112 242	226 435 752
Utgående redovisat värde	104 112 242	226 435 752

Not 12 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000	2 500 000

Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sylten i Norrköping Fastighets AB	20	20	100	2 500 000 2 500 000
		Org.nr	Säte	
Sylten i Norrköping Fastighets AB		559190-3116	Norrköping	

Not 14 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 289 781	3 270 781
Tillkommande fordringar	60 539	19 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 350 320	3 289 781
Utgående redovisat värde	3 350 320	3 289 781

Not 15 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	64 997 615	66 642 053
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-1 612 700	-1 644 438
Återföring uppskrivning vid avyttring	-15 322 995	0
Belopp vid årets utgång	48 061 920	64 997 615

Not 16 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning	12 469 466	12 469 466
Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	2 953 835	2 953 835
	15 423 301	15 423 301

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskrivning	16 863 361	16 863 361
Skillnad planenligt och skattemässigt restvärde	2 837 503	2 837 503
	19 700 864	19 700 864

Not 17 Långfristiga skulder

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

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	78 978 655	86 249 099
	78 978 655	86 249 099

Not 18 Skulder som avser flera poster

Företagets skulder om 100 888 501 kronor (103 760 628 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	92 506 932	99 958 780
Betalningsanstånd	2 606 522	0
	95 113 454	99 958 780
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 951 848	3 801 848
Betalningsanstånd	1 823 199	5 301 613
	5 775 047	9 103 461

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	100 360 000	108 235 000
	100 360 000	108 235 000

Not 20 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande till förmån för dotterbolag	308 077 415	250 392 522
Borgensåtagande till förmån för övriga koncernbolag	1 000 000	1 000 000
	309 077 415	251 392 522

Not 21 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Egendomen Blomängen AB med organisationsnummer 559140-2176 med säte i Norrköping.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Blomängen Holding AB med organisationsnummer 559175-0921 med säte i Norrköping.

Norrköping 2025-05-12

Eddy Wallin
Eddy Wallin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

Patrik Fjärstedt
Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Söderstaden i Östergötland AB
Org.nr 556668-1929

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Söderstaden i Östergötland AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Söderstaden i Östergötland ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Söderstaden i Östergötland AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Söderstaden i Östergötland AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Söderstaden i Östergötland AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping 2025-05-12

Patrik Fjärstedt

Patrik Fjärstedt
Auktoriserad revisor