

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB

559203-3608

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 5 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ulricehamn den 5 april 2023



Linda Ståhl

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB

559203-3608

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Karin Karlsson

Styrelsen för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Moderbolaget

Verksamhet

Bolaget, med säte i Ulricehamn, bedriver förvaltning av aktier i dotterbolag.

Resultat och ställning

För 2022 redovisar bolaget ett resultat efter skatt om 4 039 tkr (9).

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderbolaget avser att fortsätta förvalta dotterbolagsaktier och styrelsen ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer kopplat till detta, mer än de normala affärsriskerna.

Koncernen

Verksamhet

Familjeföretaget Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB bedriver fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning av egna fastigheter. Organisationen har mångårig erfarenhet inom både fastighets- och byggbranschen.

Koncernens verksamhet består i huvudsak av tre delar:

- *Hökerum Fastigheter* som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Borås, Jönköping och Ulricehamn. Fastighetsbeståndet omfattar vid utgången av året ca 1 220 bostäder (1 250) och 88 000 kvm (85 000) lokalyta med ett totalt marknadsvärde på 2 295 mkr (2 221).
- *CH Square* som avser nyproduktion och förvaltning av specifikt logistikfastigheter. Affärsupplägg säkras utifrån hyresgästers behov och koncernens uppdrag är sedan att projektera, producera och förvalta logistikfastigheterna. Beståndet består vid årsskiftet av 170 000 kvm (93 000) färdigställd lokalyta, med ett totalt marknadsvärde på 1 478 mkr (774).
- *Dynamo Fastigheter*, där vi genom 50/50 ägande tillsammans med Hansson Hus utvecklar och förvaltar bostäder i flerbostadshus. Båda koncernernas mångåriga erfarenheter inom utveckling av bostäder kommer till stor nytta här. Hanssons Hus hanterar produktionen och Hökerum Fastigheter förvaltningen. Vid årsskiftet har totalt 44 bostäder färdigställts och projektportföljen består av 340 bostäder, varav 140 bostäder byggstartats. Marknadsvärdet på koncernens andel av färdigställda bostäder uppgår till 42 mkr.

Resultat och ställning

Under 2022 nådde koncernen en omsättning på totalt 199 mkr (171), vilket motsvarar en ökning med ca 16 %.

Resultatet i koncernen uppgick till 24,5 mkr (19) efter skatt.

Resultatet förstärker koncernens egna kapital per bokslutsdagen till 621 mkr (611). Årets positiva värdeutveckling av koncernens fastigheter gör att eget kapital justerat med övervärden per samma datum uppgick till 1 986 mkr (1 722). Koncernens soliditet uppgick till 25 % (30) och justerad med övervärden uppgick denna till 51 % (56).

Vid utgången av året uppgick uthyrningsgraden för hela fastighetsbeståndet till 96,3 % (96,7). Uthyrningsgraden i koncernens olika verksamheter fördelar sig enligt:

Verksamhet	Bostäder	Lokaler	Lokaler under utveckling
Hökerum Fastigheter	99,4% (99,3)	96,5% (96,1)	98,1% (96,4)
CH Square	-	100 %	-
Dynamo Fastigheter	100%	-	-

Riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet, utöver omvärldsrisker, exponerat för olika verksamhets- och affärsrisker. De riskområden som identifieras och arbetas med löpande är framförallt:

Uthyrningsrisk

Hyresgästers behov utvecklas ständigt bland annat beroende på konjunkturläge, förändrade arbetssätt och nya konsumtionsmönster, vilket kan leda till förlorade hyresgäster, ökade vakanser och minskade intäkter. Genom ett fastighetsbestånd med stor spridning på bransch, hyresgäster och kontraktslängd, samt ett nära dialog för att förstå våra kunders behov, skapar vi långsiktiga relationer och minimerar uthyrningsrisken.

Finansierings- och likviditetsrisk

En svag likviditet kan förhindra investeringar och förmågan att klara betalningsåtaganden. Fokus läggs på en låg belåningsgrad, goda relationer med flera olika kreditgivare, samt säkerställd finansiering innan beslut om projektstart. Koncernens likviditetsplanering uppdateras löpande, vilket skapar en god kontroll och god framförhållning i kommunikation med kreditinstitut. Sammantaget skapar detta resurser att fullfölja beslutade investeringar och åtaganden.

Ränterisk

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivå påverkar finansnettot och därmed koncernens resultat. Koncernens låga belåningsgrad, samt en låneportfölj med olika löptider fördelade mellan olika kreditgivare minskar koncernens känslighet och risk vid räntehöjningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Koncernen har under året fortsatt att vara en stabil och långsiktig aktör som besitter ett stort kunnande inom branschen. Strategier och målsättningar för koncernen utarbetas från vår vision om att vara "Den bästa av värden" och våra fokusområden; Kunden först, Trivas på jobbet, Trygg tillväxt och Hållbarhet.

Hökerum Fastigheter

Under året som gått har vi fortsatt arbetet med att vidareutveckla Väveriet i Ulricehamn. Väveriet består av äldre industri- och kontorsbyggnader på 8 000 kvm. Visionen är att detta ska bli Ulricehamns mest inspirerande arbetsplats. Vid årsskiftet var tre fjärdedelar av ytorna iordningsställda och i december

flyttade Ståhl & Ståhl i Ulricehamn sitt huvudkontor till en del av fastigheten.

Under året som gått har fem fastigheter avyttrats. Fastigheten Glimmern 1 i Ulricehamn, innehållandes 29 bostäder, avyttrades till en nybildad bostadsrättsförening. Resterande fyra objekt var mindre fastigheter i Ulricehamn och Borås. I december 2022 förvärvades Sandåker 7 i Ulricehamn, en fastighet om ca 3 000 kvm lokalyta, som idag hyrs ut till Dollarstore.

CH Square

Under 2022 har fyra logistikprojekt färdigställts. 77 000 kvm har tagits i bruk av hyresgäster.. Byggnaderna är belägna i Vaggeryd, Karlshamn och Borås

Efter räkenskapsårets utgång har koncernen avyttrat en sedan tidigare färdigställd logistikfastighet i Götene till extern köpare. Koncernen har också avyttrat sina andelar i ett pågående projekt och samtidigt förvärvat samtliga andelar i två färdigställda projekt som tidigare klassificerats som intressebolag.

Dynamo Fastigheter

Vårt första projekt i Bålsta har färdigställts. I december var 44 st bostäder uthyrda och klara för inflyttning.

Under fjärde kvartalet byggstartades 140 bostäder i Gårdsten, Göteborg. Projektet beräknas vara klart för etappvis inflyttning under våren 2024.

Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer

Koncernen fortsätter arbetet med utveckling av befintligt ägda fastigheter samt nyproducerade logistikfastigheter och hyresbostäder. Hänsyn tas till förändringar av det finansiella läget i omvärlden.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019 (9 mån)
Nettoomsättning	195 500	170 678	166 767	135 800
Resultat efter finansiella poster	28 260	26 989	24 875	562 205
Eget kapital	621 711	610 912	591 725	570 347
Justerat eget kapital med övervärden	1 993 889	1 721 554	1 277 377	1 190 907
Balansomslutning	2 525 642	2 030 820	1 616 948	1 535 626
Justerad balansomslutning med övervärden	3 897 821	3 141 462	2 303 616	2 156 235
Soliditet (%)	25	30	37	37
Justerad soliditet med övervärden (%)	51	56	57	59
Kassalikviditet (%)	43	61	91	253

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019 (9 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	4 150	2 535	-926	549 039
Balansomslutning	1 015 847	1 045 814	1 016 436	884 306
Soliditet (%)	53	52	54	62
Kassalikviditet (%)	158	157	161	186

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Insatt aktiekapital	50 000	610 666 805	195 678	610 912 483
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-14 000 000		-14 000 000
Erhållna aktieägartillskott			310 000	310 000
Annat eget kapital inkl årets resultat		24 745 816	-256 970	24 488 846
Belopp vid årets utgång	50 000	621 412 621	248 708	621 711 329
Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	547 381 423	8 641	547 440 064
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-14 000 000		-14 000 000
Balanseras i ny räkning		8 641	-8 641	0
Årets resultat			4 039 370	4 039 370
Belopp vid årets utgång	50 000	533 390 064	4 039 370	537 479 434

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	533 390 064
årets vinst	4 039 370
	537 429 434
disponeras så att i ny räkning överföres	537 429 434
	537 429 434

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

**Koncernens
Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		195 471 534	170 677 564
Aktiverat arbete för egen räkning		3 500 000	0
Förvaltningskostnader		-150 253 253	-129 743 626
Bruttoresultat		48 718 281	40 933 938
Administrationskostnader		-19 860 723	-13 908 387
Övriga rörelseintäkter		10 608 305	1 833 456
Övriga rörelsekostnader		-10 996 821	-17 249 438
Rörelseresultat	2, 3, 4, 5	28 469 042	11 609 569
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	30 604 670	28 458 021
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt ägda företag	7	-1 630 726	-475 678
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 773 186	2 054 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 956 212	-14 657 102
		-209 082	15 379 431
Resultat efter finansiella poster		28 259 960	26 989 000
Skatt på årets resultat	8	-3 145 216	-5 194 729
Uppskjuten skatt	9	-625 898	-2 823 621
Årets resultat		24 488 846	18 970 650
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		24 745 816	18 939 397
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-256 970	31 253

Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		621 412 621	610 666 805
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		621 462 621	610 716 805
Innehav utan bestämmande inflytande			
Innehav utan bestämmande inflytande		248 708	195 678
Summa eget kapital		621 711 329	610 912 483
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	19	14 652 010	13 315 751
		14 652 010	13 315 751
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 462 712 202	1 119 416 252
Skulder till intresseföretag och gemensamt styra företag		0	18 600 000
Övriga skulder		31 471 490	476 118
		1 494 183 692	1 138 492 370
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		288 879 336	149 258 546
Leverantörsskulder		46 851 276	59 779 064
Övriga skulder		16 778 768	20 535 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	42 586 471	38 526 396
		395 095 851	268 099 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22, 23	2 525 642 882	2 030 820 438

**Koncernens
Kassaflödesanalys**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat efter finansiella poster		30 324 113	26 989 000
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, mm		31 322 231	42 798 360
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	-
		61 646 344	69 787 360
Erhållen ränta		-	-
Erlagd ränta		-	-
Betald inkomstskatt	-	5 150 259	5 894 977
		56 496 085	63 892 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		56 496 085	63 892 383
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning/minskning kundfordringar	-	1 467 249	9 264 172
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-	30 315 870	67 219 288
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	12 920 370	11 107 643
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-	15 128 432	29 216 539
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-	3 335 836	27 733 105
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	549 905 725	413 171 386
Sålda materiella anläggningstillgångar		32 047 411	33 783 759
Förvärvat dotterföretag	-	17 280 482	-
Sålda dotterbolag		25 101 318	-
Investeringar i intressebolag	-	1 930 893	3 930 000
Sålda intressebolag		-	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	12 197 461	5 372 500
Avyttring/amorteringar av övr finansiella anläggningstillgångar		810 760	4 574 412
Ökning/minskning kortfristiga finansiella fordringar		21 646 800	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	501 708 272	384 115 715
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga lån		374 345 239	223 558 971
Amortering av skuld	-	40 168 710	-
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder		139 620 790	128 248 986
Erhållet tillskott		-	-
Transaktioner med minoritetsintresse		310 000	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		474 107 319	351 907 957
Årets kassaflöde	-	30 936 789	4 474 653
Likvida medel vid årets början		47 839 749	52 314 402
Likvida medel vid årets slut		16 902 960	47 839 749

**Moderbolagets
Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader		-108 736	-60 400
		-108 736	-60 400
Rörelseresultat	2	-108 736	-60 400
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24	15 987 016	10 027 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	25	-11 728 229	-7 431 764
		4 258 787	2 595 799
Resultat efter finansiella poster		4 150 051	2 535 399
Bokslutsdispositioner		-100 000	-2 470 000
Resultat före skatt		4 050 051	65 399
Skatt på årets resultat		-10 681	-56 758
Årets resultat		4 039 370	8 641

Moderbolagets Balansräkning

Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	26, 27 259 999 512	259 999 512
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	459 850	425 000
Andra långfristiga fordringar	1 731 307	808 307
	262 190 669	261 232 819
Summa anläggningstillgångar	262 190 669	261 232 819
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	636 672 978	666 672 620
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	102 632 020	71 325 000
Övriga fordringar	0	927 800
	739 304 998	738 925 420
<i>Kassa och bank</i>	18 14 351 262	45 655 413
Summa omsättningstillgångar	753 656 260	784 580 833
	1 015 846 929	1 045 813 652

Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB
Org.nr 559203-3608

12 (33)

Moderbolagets Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

533 390 064

547 381 423

Årets resultat

4 039 370

8 641

537 429 434

547 390 064

Summa eget kapital

537 479 434

547 440 064

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

464 341 930

492 463 254

Aktuella skatteskulder

25 566

154 267

Övriga skulder

13 999 999

5 756 067

Summa kortfristiga skulder

478 367 495

498 373 588

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 015 846 929

1 045 813 652

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Allmänna upplysningar

Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Bedömningar och uppskattningar

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att exakt motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

Koncernredovisning

Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värdet vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Allmänt

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Försäljning av fastigheter

Försäljning av fastigheter redovisas som försäljning av vara. Detta redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på

tillträdesdagen.

Hysesintäkter

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt.

Ränteintäkter och utdelning

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas.

Leasing

Koncernen

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden. Inga finansiella leasingavtal har identifierats i koncernen.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelarna och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

Avgiftsbestämda planer

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna ersättningar till anställda som avslutar sin anställning.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skattekostnad för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Koncernens aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänförs till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Koncernen delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter för de fall skillnader i förbrukningen av en materiella anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. I koncernen har fastigheter delats upp i komponenter. I övrigt har ingen materiell anläggningstillgång delats upp i komponenter.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar är baserade på beräknade nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande procentsatser tillämpas:

Stommar	50 - 120 år
Tak, fasad, fönster	20 - 60 år
Kök, bad, inre ytskikt	20 - 30 år
Installationer, el, rör, ventilation, hiss	20 - 40 år
Maskinter, inventarier, verktyg och installationer	5 - 8 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningarna och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgångar utnyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten 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 koncernen 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.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker.

Nedskrivning av finansiella instrument

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för finansiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller om det är sannolikt att låntagaren kommer att försättas i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. Beträffande tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena som tillgången förväntas generera.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerhet förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

Ansvarsförbindelse

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisats som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Koncernkonto

Koncernen tillämpar koncernkonto. I moderbolaget redovisas dotterbolagens tillgodohavanden som en kortfristig skuld till koncernföretag. Utnyttjad kredit av dotterbolagen redovisas i moderbolaget som en kortfristig fordran hos koncernföretag.

Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget

Moderbolaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom vad som beskrivs nedan.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagledningens bästa uppskattning).

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Obeskattade reserver

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inkl uppskjuten skatteskuld. I koncernen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Aktieägartillskott och koncernbidrag

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. Moderföretaget gör därefter en prövning huruvida nedskrivningsbehov föreligger.

Återbetalning av ett lämnat aktieägartillskott redovisas som minskning av andelens redovisade värde och en återbetalning av ett erhållt aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslutet om återbetalning har fattats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Justerat eget kapital med övervärden

Eget kapital +/- över/undervärden fastigheter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerad balansomslutning med övervärden

Balansomslutning +/- över/undervärden i fastigheter

Soliditet (%)

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

Justerad soliditet med övervärden

Justerat eget kapital +/- över/undervärden i fastigheter, i procent av balansomslutningen +/- över/undervärden fastigheter - likvida medel.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder

**Not 2 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	11	12
Män	24	22
	35	34
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 725 000	1 711 160
Övriga anställda	14 421 000	13 370 698
	16 146 000	15 081 858
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	117 200	113 700
Pensionskostnader för övriga anställda	696 370	1 182 555
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 183 000	5 487 000
	6 996 570	6 783 255
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	23 142 570	21 865 113
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	67 %

Moderbolaget

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 3 Arvode till revisor
Koncernen**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Revisionsuppdrag	650 000	700 000
Övriga uppdrag	75 000	101 000
	725 000	801 000

**Not 4 Leasing, leasinggivaren
Koncernen**

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av leasing av hyresavtal.

	2022	2021
Inom ett år	138 043 143	124 942 704
Senare än ett år men inom fem år	422 901 320	360 611 319
Senare än fem år	404 729 446	324 514 512
	965 673 909	810 068 535

Under året erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 198 971 534 kr (170 677 564 kr)

Koncernens förvaltningsfastigheter består av bostäder och lokaler som innehas för långsiktig uthyrning.

**Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen
Koncernen**

	2022	2021
Inköp	29 200 000	21 510 457
Försäljning	-29 200 000	-21 510 457
	0	0

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag
Koncernen**

	2022	2021
Resultat vid avyttringar dotterbolag	30 604 670	28 458 021
	30 604 670	28 458 021

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022	2021
Andelar i intresseföretags resultat	-1 630 726	-475 678
	-1 630 726	-475 678

Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB
Org.nr 559203-3608

22 (33)

2023042111255

**Not 8 Skatt på årets resultat
Koncernen**

	2022		2021	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		-3 145 216		-5 194 729
Uppskjuten skatt		-625 898		-2 823 621
Totalt redovisad skatt		-3 771 114		-8 018 350
Avstämning av effektiv skatt		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		30 324 113		26 989 000
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 246 767	20,60	-5 559 731
Ej avdragsgilla kostnader		-3 400 455		-5 031 782
Ej skattepliktiga intäkter		6 538 358		5 970 668
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond				-19 745
Uppräkning periodiseringsfonder				-10 501
Förändring av skattemässigt underskott				-1 955 879
Skatteeffekt av temporära skillnader		-625 898		-1 430 449
Justering av föregående års skatt		-36 352		-164 487
Justering pga ändrad skattesats vid beräkn uppskj skatt		0		183 556
Redovisad effektiv skatt	12,44	-3 771 114	29,71	-8 018 350

Not 9 Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2022

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	14 652 010	14 652 010
	14 652 010	14 652 010

2021

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	13 315 751	13 315 751
	13 315 751	13 315 751

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Förändring genom förvärv	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	13 315 751	625 898	710 361	14 652 010
	13 315 751	625 898	710 361	14 652 010

Not 10 Tomträtter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 188 000	1 188 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 188 000	1 188 000
Ingående avskrivningar	-194 400	-172 800
Årets avskrivningar	-21 600	-21 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-216 000	-194 400
Utgående redovisat värde	972 000	993 600

**Not 11 Byggnader och mark
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 069 873 588	1 654 795 753
Inköp	220 343 332	22 349 775
Ingående anskaffningsvärden i förvärvade dotterföretag	14 284 531	0
Årets försäljningar och utrangeringar	-39 901 319	-41 260 118
Omklassificeringar	373 645 911	433 988 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 638 246 043	2 069 873 588
Ingående avskrivningar	-308 231 795	-275 482 183
Årets försäljningar och utrangeringar	7 853 908	7 476 359
Årets avskrivningar	-48 203 575	-40 225 971
Ingående avskrivningar i förvärvade dotterföretag	-8 820 422	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-357 401 884	-308 231 795
Ingående nedskrivningar	-19 980 611	-19 980 611
Årets nedskrivningar	-9 971 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-29 951 611	-19 980 611
Utgående redovisat värde	2 250 892 548	1 741 661 182

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. En extern marknadsvärdering, baserat på priser på en aktiv marknad, görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde, dock minst vart tredje år. Däremellan antas en schablonmässig värdeutveckling.

För att få en bra överblick av värdeutvecklingen av koncernens fastighetsbestånd värderas varje år blandade fastighetstyper och geografiska lägen enligt ett rullande schema.

Fastigheterna har inför årets bokslut värderats till 3 623 071 000 kr.

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 916 780	23 038 894
Årets inköp	1 657 717	1 997 011
Årets försäljningar och utrangeringar	0	-119 125
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 574 497	24 916 780
Ingående avskrivningar	-14 358 203	-12 519 432
Årets försäljningar och utrangeringar	0	119 125
Årets avskrivningar	-2 100 000	-1 957 896
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 458 203	-14 358 203
Utgående redovisat värde	10 116 294	10 558 577

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 480 157	153 643 735
Under året nedlagda kostnader	72 094 673	388 824 605
Försäljningar/utrangeringar	-2 482 363	0
Under året genomförda fördelningar	-113 823 963	-433 988 183
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 268 504	108 480 157
Utgående redovisat värde	64 268 504	108 480 157

**Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 035 000	105 000
Inköp	64 850	0
Aktieägartillskott	1 400 000	3 950 000
Återbetalning av aktieägartillskott	0	-20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 499 850	4 035 000
Ingående värdeförändringar	-466 043	9 635
Andel i intresseföretags resultat	-1 630 726	-475 678
Omklassificeringar	466 043	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 630 726	-466 043
Utgående redovisat värde	3 869 124	3 568 957

**Not 15 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Redovisat värde i koncernen
Dynamoder AB	50	49,6	-455 422
Charmilla Hökerum Square AB	50	50	50 000
CH Square Fastighet Två AB	50	49,6	-18 000
CH Square Fastighet Tre AB	50	49,6	4 258 000
CH Square Fastigheter AB	50	49,60	34 850

2023042111240

**Not 16 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 629 037	3 629 037
Tillkommande fordringar	25 851 960	0
Omklassificeringar	923 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 403 997	3 629 037
Ingående nedskrivningar	-1 858 064	-1 851 152
Amorteringar, avgående fordringar	-5 760	-6 912
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 863 824	-1 858 064
Utgående redovisat värde	28 540 173	1 770 973

**Not 17 Övriga kortfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	48 002	9 800
Momsfordran	10 483 889	15 681 332
Fordringar hos leverantör	0	11 968 500
Reversfordringar	15 735 308	0
Övr fordringar	452 417	933 700
26 719 616	28 593 332	

**Not 18 Räntebärande fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavande mot koncernkonto	16 902 960	47 839 749
	16 902 960	47 839 749

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	14 351 262	45 655 413
	14 351 262	45 655 413

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	13 315 751	10 492 130
Uppskjuten skatt i RR	1 336 259	2 823 621
Belopp vid årets utgång	14 652 010	13 315 751

**Not 20 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	167 517 344	114 280 240
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	1 295 194 858	1 005 136 012
	1 462 712 202	1 119 416 252

Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kort skuld och ingår inte i ovan uppställning. Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 274 340	88 276
Upplupna lönekostnader	1 923 396	1 730 429
Övriga upplupna kostnader	6 093 107	19 405 418
Förutbetalda hyresintäkter	32 175 177	17 302 273
	41 466 020	38 526 396

**Not 22 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 857 005 000	1 449 950 800
	1 857 005 000	1 449 950 800

**Not 23 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	903 447 352	925 800 912
	903 447 352	925 800 912

Borgensåtagandet avser i sin helhet koncernföretags banklån.

**Not 24 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ränteintäkter	3 773 186	2 054 190
	3 773 186	2 054 190

Moderbolaget

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	14 379 311	9 564 118
Övriga ränteintäkter	1 607 705	463 445
	15 987 016	10 027 563

**Not 25 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga räntekostnader	32 956 212	14 657 102
	32 956 212	14 657 102
Moderbolaget		
	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	11 726 428	7 424 894
Övriga räntekostnader	1 801	6 871
	11 728 229	7 431 765

**Not 26 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 999 512	259 999 512
Försäljningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	259 999 512	259 999 512
Utgående redovisat värde	259 999 512	259 999 512

**Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Bokfört värde
Hökerum Bygghälsning AB	100%	100%	259 899 812
Hökerum Logistikfastigheter AB	99,4%	99,4%	49 700
S&S Projektering AB	100%	100%	50 000
			259 999 512

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Hökerum Bygghälsning AB	556784-9012	Ulricehamn	250 986 231	4 151 101
Hökerum Logistikfastigheter AB	559209-3149	Ulricehamn	11 878 817	67 264
S&S Projektering AB	559208-2902	Ulricehamn	197 162	6 410

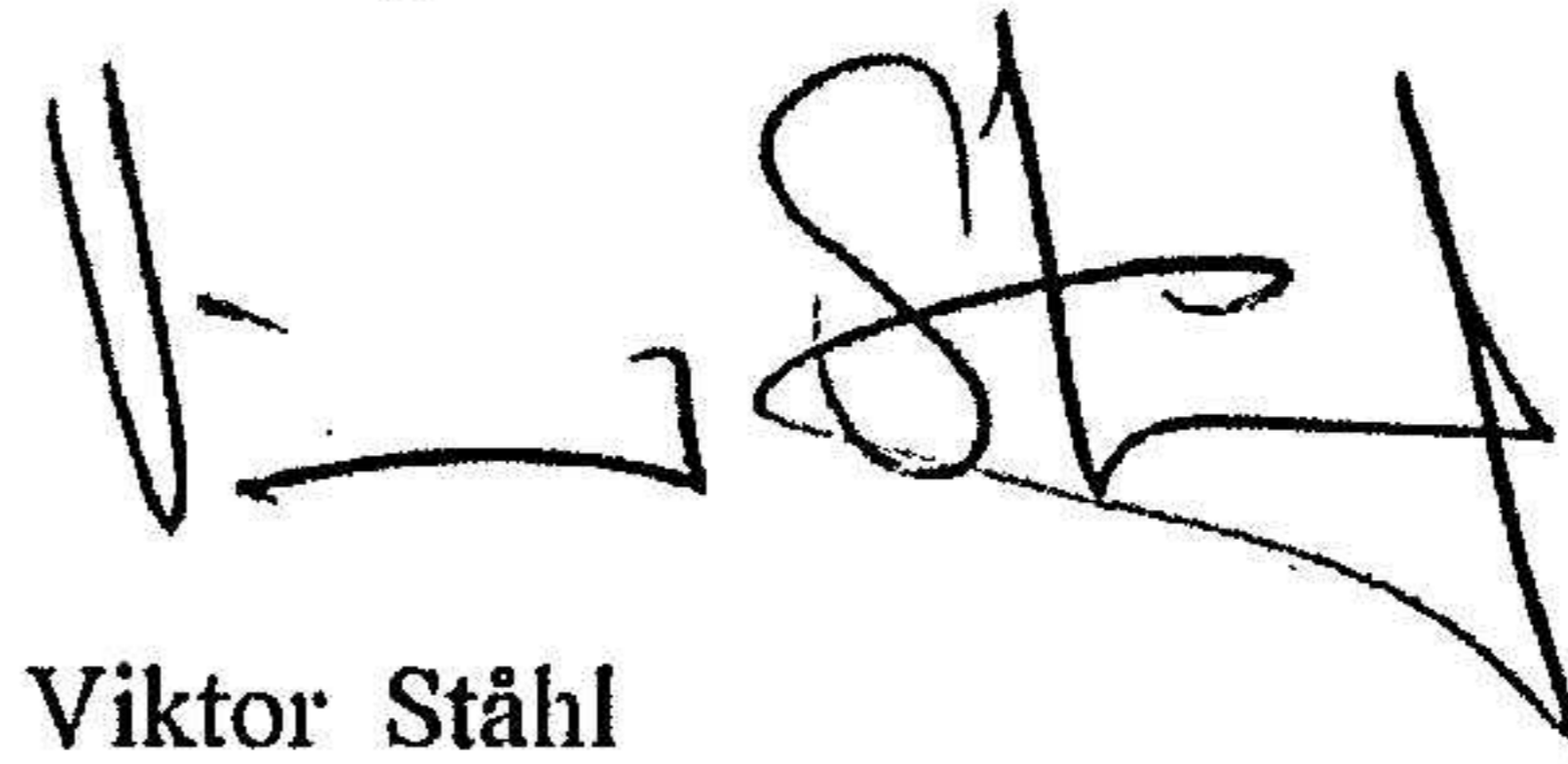
**Not 28 Bolag som ingår i koncernen
Koncernen**

Hökerum Byggförvaltning AB	556784-9012
Hökerum Byggförvaltning 2 AB	556789-0107
Hökerum Byggförvaltning 4 AB	556797-0529
Hökerum Byggförvaltning 5 AB	556797-0537
Hökerum Byggförvaltning 6 AB	556797-0545
Hökerum Byggförvaltning 7 AB	556798-0205
Hökerum Byggförvaltning 8 AB	556827-1240
Hökerum Byggförvaltning 9 AB	556851-7162
S & S Projektering AB	559208-2902
Hökerum Logistikfastigheter AB (99,4%)	559209-3149
Hökerum Logistikutveckling AB	559209-3156
Fastigheten Smedjan 7 AB	556724-2671
Åsunden Fastighets AB	556897-7002
Flerfam i Ulricehamn AB	556861-5115
Hökerum Fastigheter i Ulricehamn AB	556827-1257
Hökerum Fastigheter i Borås 2 AB	556827-1232
Hökerum Fastigheter i Ulricehamn 3 AB	556645-7122
Riksensberg i Ulricehamn AB	556733-4791
Sanatorieskogen 1:38 Fast. förvaltning AB	556843-1356
Hökerum Fastigheter i Huskvarna AB	559056-0495
Hökerum Fastigheter i Hovslätt AB	559056-0370
Hökerum Fastigheter i Borås AB	556827-1265
Max i Ulricehamn AB	556564-8390
Hökerum Fastigheter i Mark AB	556827-1570
Hökerum Fastigheter i Tenhult AB	559056-0487
Borås Majbaggen 2 AB	556841-6639
FLT Fastigheter AB	556869-7683
Hökerum Fastigheter i Borås 3 AB	556806-6327
Centrumfastigheter i Huskvarna AB	556290-8607
HB Bogeheim Förvaltning	916894-3455
Ståhls Fastigheter KB	916899-0043
KB Storgatan 9	969605-7232
KB Barollo1	916851-8422
Hökerum Logistikfastigheter 1 AB	559211-0539
Hökerum Logistikfastigheter 2 AB	559304-9090
Hökerum Square i Vaggeryd 1 AB	559225-4428
Hökerum Square i Vaggeryd 2 AB	559215-6433
Hökerum Square i Klippan 1 AB	559230-1880
Hökerum Square i Karlshamn 1 AB	559304-9108
CH Square Fastighet Fyra AB (50%)	559185-2982
CH Auto Fyra AB (50%)	559318-2180

Ulricehamn den 5 april 2023



Linda Ståhl
Ordförande



Viktor Ståhl



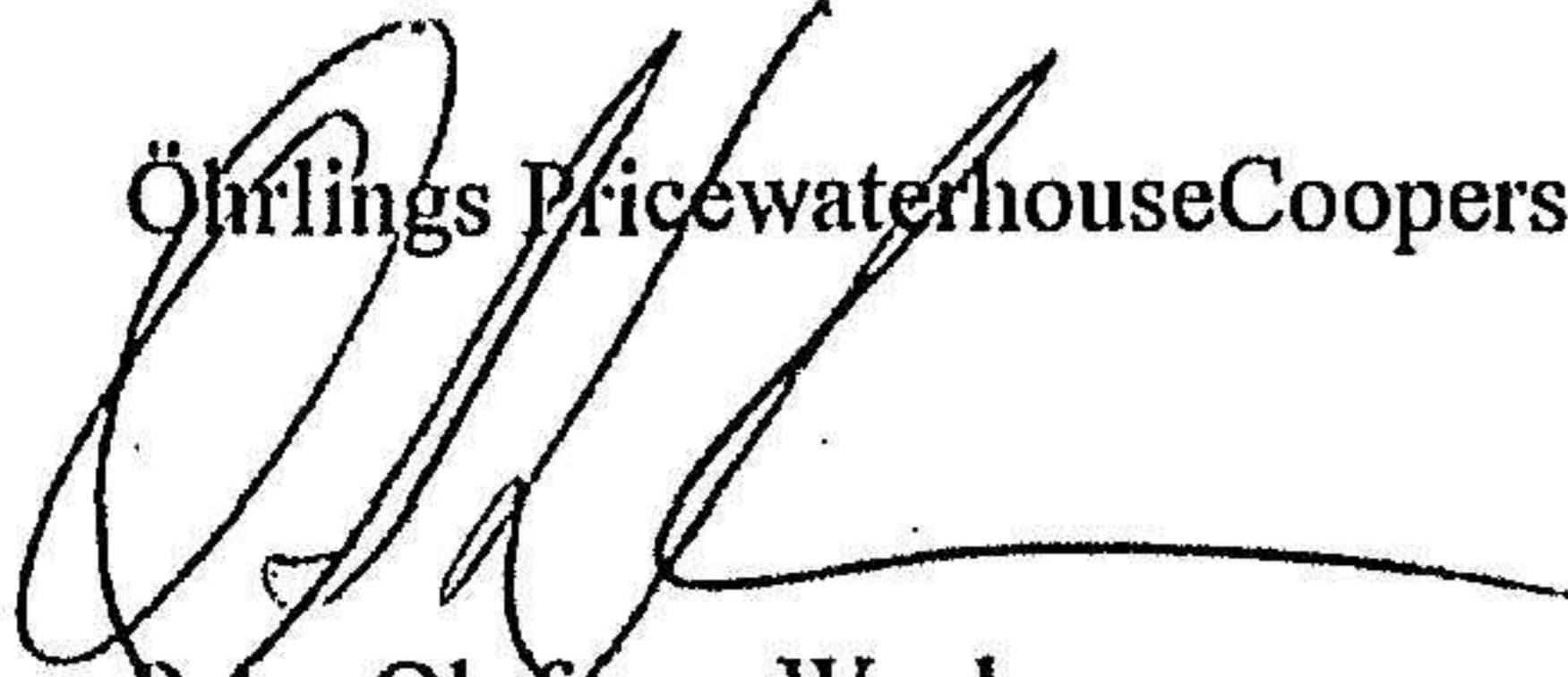
Daniel Ståhl



Ida Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB, org.nr 559203-3608

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 förvaltning för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn 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 ledamot 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.

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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 6 april 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank
Auktoriserad revisor