

# ÅRSREDOVISNING

för

## Södra Annexet Fastigheter AB

Org.nr. 556252-9262

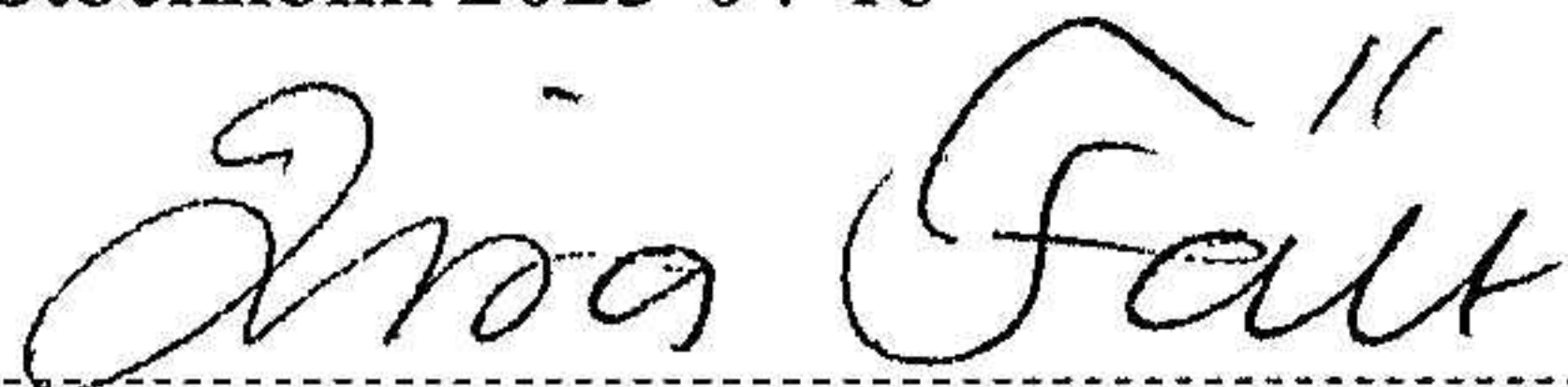
Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	12

Undertecknad styrelseledamot i Södra Annexet Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 18 april 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-04-18



Lisa Fält

# ÅRSREDOVISNING

för

## Södra Annexet Fastigheter AB

Org.nr. 556252-9262

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	12

MW S.F.  
L.F.

# Södra Annexet Fastigheter AB

Org.nr. 556252-9262

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolagets rörelse omfattar fastighetsförvaltning i Östergötland och Västergötland.

Företagets säte är Stockholm

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	19 632 176	19 096 143	18 825 780	17 876 400	15 857 982
Res. efter finansiella poster	4 093 197	6 614 836	15 076 807	7 524 711	4 778 886
Balansomslutning	128 880 139	126 571 957	141 951 051	111 485 442	107 363 538
Soliditet (%)	71,41	70,18	72,93	80,75	78,44

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Midskepp AB, Org nr 556884-2750.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra ledord, lika värde, individuella behov, jämställdhet, kvalitet, öppenhet och transparens, miljö arbetas med kontinuerligt och följs upp årligen.

Fastighetsbolaget arbetar fortlöpande med att successivt höja standarden på enheterna för att möta efterfrågan på en mer komplex målgrupp även om det inte har varit några av vårdenheterna som har byggts om under året. Däremot har bolaget investerat i ett nytt reningsverk i Östergötland för att ersätta det gamla. Bra investering både för funktionaliteten och miljön.

Hösten 2022 förvärvade fastighetsbolaget vårdfastigheten Sävrarp 1:112 i samhället Rydaholm, utanför Värnamo av Värnamo kommun. Fastigheten lämpar sig mycket bra för vår verksamhet och är på drygt 1600 kvadratmeter. Bolaget räknar med att så fort som möjligt påbörja den smärre ombyggnationen av byggnaden och då även inkluderat taket. Tanken är att det ska vara en egen region inom vårdföretaget, region Syd, med ca 35 platser.

Vattenläckan som uppdagades i början av 2021 och som fick stora negativa följder på fastigheten Essunga 16:67, Rågvägen, i Västergötland kunde slutbesiktigas under 2022. Dessvärre upptäcktes att rördragningen inte var korrekt utförd med en ny vattenskada som följd, vilken ännu inte är åtgärdad. Verksamheten har kunnat fortgå precis som vanligt under hela byggprocessen.

Bolaget har anställt en ny vaktmästare i Västergötland som är utbildad snickare. Detta för att möta upp de allt större behoven av hantverkare för att kunna underhålla och anpassa våra fastigheter.

Miljöarbetet inom fastighets- och vårdbolagen fortlöper med engagerade medlemmar både från Östergötland och Västergötland. Bolaget har förberett i våra fastigheter i Östergötland för att kunna hantera kompostpåsar med start januari 2023.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En av enheterna i Västergötland behöver byggas ut på grund av att klienter kräver mer personal, därav större behov av personalytor samt kontor. Bygglov är beviljat och planen är att påbörja utbyggnaden i augusti 2023.

I vår nyförvärvade fastighet, Sävrarp 1:112, i Rydaholm utanför Värnamo ska delar av byggnaden byggas om samt renovera det platta taket. Bygglov är beviljat och byggstart beräknas till påsk.

I vårt miljöarbete tillsammans med Schedevi Psykiatri AB har vi påbörjat planeringsarbetet att anlägga växthus i både Östergötland och Västergötland.

Ww S-F  
L.F.

# Södra Annexet Fastigheter AB

Org.nr. 556252-9262

## Framtida utveckling

Planen att höja standarden på våra boende fortskrider och ombyggnation genomföres då verksamheten tillåter. Det är heller inte främmande att bygga nytt om det anses mest lämpligt för verksamheten.

Vi ser fortsatt över vad fastighetsmarknaden har att erbjuda, fastigheter lämpliga för vårdverksamhet inom koncernen.

Det uppstartade mer strukturerade miljöarbetet i Schedevi kommer att fortgå och förhoppningsvis även utvecklas ytterligare, vilket påverkar både miljön och bolaget i positiv bemärkelse.

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 000 000	400 000	72 408 763	4 737 767	77 146 530
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			4 737 767	-4 737 767	0
Årets vinst				3 207 990	3 207 990
Belopp vid årets utgång	2 000 000	400 000	77 146 530	3 207 990	80 354 520

## Resultatdisposition

### Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst

77 146 530

årets vinst

3 207 990

80 354 520

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

80 354 520

80 354 520

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

UW S.F.  
L.F.

2023042516107

# Södra Annexet Fastigheter AB

Org.nr. 556252-9262

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	19 632 176	19 096 143
Övriga rörelseintäkter		<u>397 819</u>	<u>147 961</u>
		20 029 995	19 244 104
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-7 102 192	-6 035 589
Personalkostnader	5	-2 262 346	-1 774 873
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 319 056	-4 171 653
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 491 881</u>	<u>0</u>
		-15 175 475	-11 982 115
<b>Rörelseresultat</b>		4 854 520	7 261 989
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	53 315	136 416
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 493	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	<u>-824 131</u>	<u>-783 569</u>
		-761 323	-647 153
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 093 197	6 614 836
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		-1 400 000	-2 000 000
Återföring från periodiseringsfond		<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
		0	-600 000
<b>Resultat före skatt</b>		4 093 197	6 014 836
Skatt på årets resultat	8	-885 207	-1 277 069
<b>Årets resultat</b>		<u>3 207 990</u>	<u>4 737 767</u>

2023042516108

WV S.F.  
L.F.

**Södra Annexet Fastigheter AB**  
Org.nr. 556252-9262

2023042516109

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	109 522 877	105 727 744
Inventarier, verktyg och installationer	10	249 935	291 183
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	4 970 922	3 821 751
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>114 743 734</u>	<u>109 840 678</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	9 719 034	9 695 665
Uppskjuten skattefordran		178 426	157 665
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>9 897 460</u>	<u>9 853 330</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		124 641 194	119 694 008
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Färdiga varor och handelsvaror		244 184	132 017
<b>Summa varulager m.m.</b>		<u>244 184</u>	<u>132 017</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		31 188	13 890
Fordringar hos koncernföretag		2 464	12 159
Aktuell skattefordran		1 020 312	621 547
Övriga fordringar		241 680	214 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	355 553	358 117
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>1 651 197</u>	<u>1 219 729</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 343 564	5 526 203
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 343 564</u>	<u>5 526 203</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 238 945	6 877 949
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>128 880 139</b>	<b>126 571 957</b>

Ww S.F.  
L.F.

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital	14	2 000 000	2 000 000
Reservfond		400 000	400 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 400 000</b>	<b>2 400 000</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		77 146 530	72 408 763
Årets resultat		3 207 990	4 737 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>80 354 520</b>	<b>77 146 530</b>

**Summa eget kapital**

82 754 520 79 546 530

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond	15	11 700 000	11 700 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>11 700 000</b>	<b>11 700 000</b>

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	16	31 825 000	33 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 825 000</b>	<b>33 000 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut		1 175 000	1 175 000
Leverantörsskulder		783 356	671 110
Skulder till koncernföretag		0	22 000
Övriga skulder		59 197	36 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	583 066	420 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 600 619</b>	<b>2 325 427</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

128 880 139 126 571 957

2023042516110

WVF S.F  
L.F.

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### *Redovisningsprinciper*

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper*

##### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

##### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Intäkterna avser i huvudsak hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Intäktsredovisning sker vanligtvis linjärt över hyresavtalets löptid.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	11-100
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och maskiner	5

##### *Leasing*

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

##### *Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

##### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

WV S.F.  
L.F.

2023042516111

## NOTER

*Ersättningar till anställda*

## Pensioner

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har inga övriga långfristiga ersättningar till anställda. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 2</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	96 %	97 %
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	0 %	0 %
<b>Not 3</b>	<b>Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Under året har företagets leasingavgifter uppgått till	155 666	218 064
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	61 269	107 090
	Mellan 2 till 5 år	52 829	102 626
	Senare än 5 år	0	0
		<u>114 098</u>	<u>209 716</u>
<b>Not 4</b>	<b>Ersättning till revisorer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Deloitte AB</i>		
	Revisionsuppdrag	19 788	19 375
	Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.		
<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	3,95	3,20
	varav kvinnor	0,70	0,50
	varav män	3,25	2,70

## NOTER

**Löner, ersättningar m.m.**

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Löner och ersättningar	1 590 817	1 271 363
Pensionskostnader	65 216	33 000
Övriga personalkostnader	88 474	20 584
Sociala kostnader	517 838	449 926
Summa	2 262 345	1 774 873

**Könsfördelning i styrelse och företagsledning**

Antal styrelseledamöter	1	1
varav kvinnor	1	0
varav män	0	1
Antal övriga befattningshavare	0	0
varav kvinnor	0	0
varav män	0	0

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgång** **2022** **2021**

Realisationsresultat	53 315	136 416
	53 315	136 416

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter** **2022** **2021**

Övriga räntekostnader	824 131	783 569
	824 131	783 569

**Not 8 Skatt på årets resultat** **2022** **2021**

Aktuell skatt	-905 968	-1 312 988
Uppskjuten skatt	20 761	35 919
	-885 207	-1 277 069

**Avstämning av effektiv skatt**

Resultat före skatt	4 093 197	6 014 836
---------------------	-----------	-----------

Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-843 199	-1 239 056
-------------------------------	----------	------------

## Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader	-1 318	-883
Ej skattepliktiga intäkter	218	0
Skattemässiga justeringar	-29 693	-44 312
Schablonintäkt periodiseringsfond	-12 051	-11 433
Tillägg på återförd periodiseringsfond	-17 304	-17 304
Justering avseende skatter för föregående år	-2 621	0
Förändring Uppskjuten skatt	20 761	35 919
Summa	-885 207	-1 277 069

**NOTER**

<b>Not 9 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	138 406 125	132 808 053
Inköp	7 605 998	278 759
Försäljningar/utrangeringar	-2 034 383	0
Omklassificeringar	1 795 074	5 319 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 772 814	138 406 125
Ingående avskrivningar	-32 678 381	-28 718 625
Utrangeringar	542 502	0
Årets avskrivningar	-4 054 041	-3 959 756
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 249 937	-32 678 381
Utgående redovisat värde	109 522 877	105 727 744
Redovisat värde byggnader	104 272 580	101 167 430
Redovisat värde markanläggningar	690 719	750 736
Redovisat värde mark	4 559 578	3 809 578
	109 522 877	105 727 744
<b>Not 10 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	2 850 863	2 757 571
Inköp	163 750	93 292
Försäljningar/utrangeringar	-90 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 924 613	2 850 863
Ingående avskrivningar	-2 559 680	-2 347 783
Försäljningar/utrangeringar	90 000	0
Årets avskrivningar	-204 998	-211 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 674 678	-2 559 680
Utgående redovisat värde	249 935	291 183
<b>Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 821 751	628 271
Inköp	2 944 245	8 918 455
Omklassificeringar	-1 795 074	-5 724 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 970 922	3 821 751
Utgående redovisat värde	4 970 922	3 821 751
<b>Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	9 695 665	9 575 427
Inköp	404 551	120 238
Försäljningar/utrangeringar	-381 182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 719 034	9 695 665
Utgående redovisat värde	9 719 034	9 695 665
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 553	358 117
	355 553	358 117

2023042516114

WW-SK  
L-F

**NOTER**

**Not 14 Upplysningar om aktiekapital**

	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde vid årets ingång	20 000	100,00
Antal/värde vid årets utgång	20 000	100,00

**Not 15 Periodiseringsfond**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	1 400 000
Periodiseringsfond 2017	1 300 000	1 300 000
Periodiseringsfond 2018	2 500 000	2 500 000
Periodiseringsfond 2019	2 300 000	2 300 000
Periodiseringsfond 2020	2 200 000	2 200 000
Periodiseringsfond 2021	2 000 000	2 000 000
Periodiseringsfond 2022	1 400 000	0
	11 700 000	11 700 000
Uppskjuten skatt i obeskattade reserver	2 410 200	2 410 200

**Not 16 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	4 700 000	4 700 000
Amortering efter 5 år	27 125 000	28 300 000
	31 825 000	33 000 000

Två ränteswappar har tecknats med Nordea till ett värde av 10 000 000 kr vardera med löptid till 2023-04-05 samt 2024-10-27. Syftet med ränteswapparna är att erhålla en fastränta under lånets löptid. Ränteswapparna omsätts var tredje månad. Räntekostnaderna redovisas löpande under lånets löptid.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Personalrelaterade skulder	107 894	36 152
Övriga poster	475 172	384 668
	583 066	420 820

**Not 18 Skulder för vilka säkerheter ställts**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	35 644 000	35 644 000
Företagsinteckningar	0	0

**Not 19 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Bolaget har inga eventualförpliktelser.		

**Not 20 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Midskepp AB, Org.nr. 556884-2750.  
Övergripande koncernredovisning upprättas av koncernmodern: Midskepp AB, org.nr 556884-2750, Stockholm.

**Not 21 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**NOTER**

Stockholm 2023-04-18

*Lisa Fält*

Lisa Fält

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2023.

Deloitte AB

*Kristin Wiström*

Kristin Wiström  
Auktoriserad revisor

2023042516116

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Södra Annexet Fastigheter AB organisationsnummer 556252-9262

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Södra Annexet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Södra Annexet Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

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

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

##### Styrelsens 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

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

ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Södra Annexet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Södra Annexet Fastigheter AB enligt god revisions sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

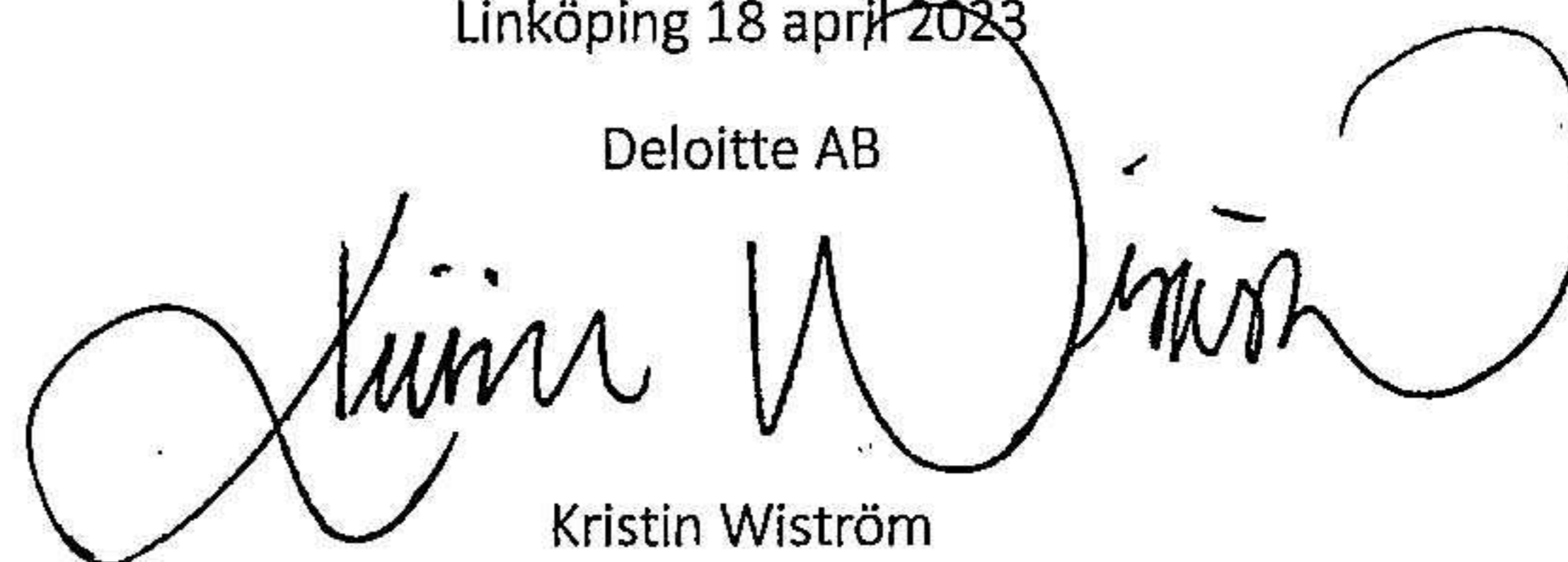
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Linköping 18 april 2023

Deloitte AB



Kristin Wiström  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

