Årsredovisning

för

Förvaltnings AB Westibulen 6

559323-2357

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-04.
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:

Mattias Larsson, Styrelseledamot
2024-06-05

Styrelsen för Förvaltnings AB Westibulen 6 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 ska äga aktier i dotter- och intressebolag samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Förvaltnings AB Westibulen 6 är ett helägt dotterbolag till Götenehus Group AB som är moderbolag i Götenehuskoncernen.

Företaget har sitt säte i Götene.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har avyttrat ett dotterbolag under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	5 377	16 316	-1
Soliditet (%)	80,0	99,2	16,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	25 000	-634	16 316 137	**16 340 503**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-16 000 000		**-16 000 000**
Balanseras i ny räkning		16 316 137	-16 316 137	**0**
Årets resultat			5 376 932	**5 376 932**
Belopp vid årets utgång	**25 000**	**315 503**	**5 376 932**	**5 717 435**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	315 503
årets vinst	5 376 932
	5 692 435

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 650 000
i ny räkning överföres	42 435
	5 692 435

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 250	-1 250
		-1 250	**-1 250**
Rörelseresultat		**-1 250**	**-1 250**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		5 378 182	16 317 387
		5 378 182	**16 317 387**
Resultat efter finansiella poster		**5 376 932**	**16 316 137**
Resultat före skatt		**5 376 932**	**16 316 137**
Årets resultat		**5 376 932**	**16 316 137**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	2	25 000	50 000
		25 000	**50 000**
Summa anläggningstillgångar		**25 000**	**50 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		7 108 282	0
Övriga fordringar		0	16 392 387
		7 108 282	**16 392 387**
Kassa och bank		10 698	23 116
Summa omsättningstillgångar		**7 118 980**	**16 415 503**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 143 980**	**16 465 503**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
		25 000	**25 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		315 503	-634
Årets resultat		5 376 932	16 316 137
		5 692 435	**16 315 503**
Summa eget kapital		**5 717 435**	**16 340 503**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 426 545	125 000
Summa långfristiga skulder		**1 426 545**	**125 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 143 980**	**16 465 503**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Finansiella instrument
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.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Götenehus Group AB, organisationsnummer 556313-4484 med säte i Götene upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

Uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 000	125 000
Försäljningar	-25 000	-75 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 000**	**50 000**
Utgående redovisat värde	**25 000**	**50 000**

Not 3 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Götenehus Group AB med organisationsnummer 556313-4484 med säte i Götene.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är EHF AB med organisationsnummer 556525-1104 med säte i Götene.

Not 4 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns att redovisa.

Not 5 Ställda säkerheter

Inga ställda säkerheter finns att redovisa.

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

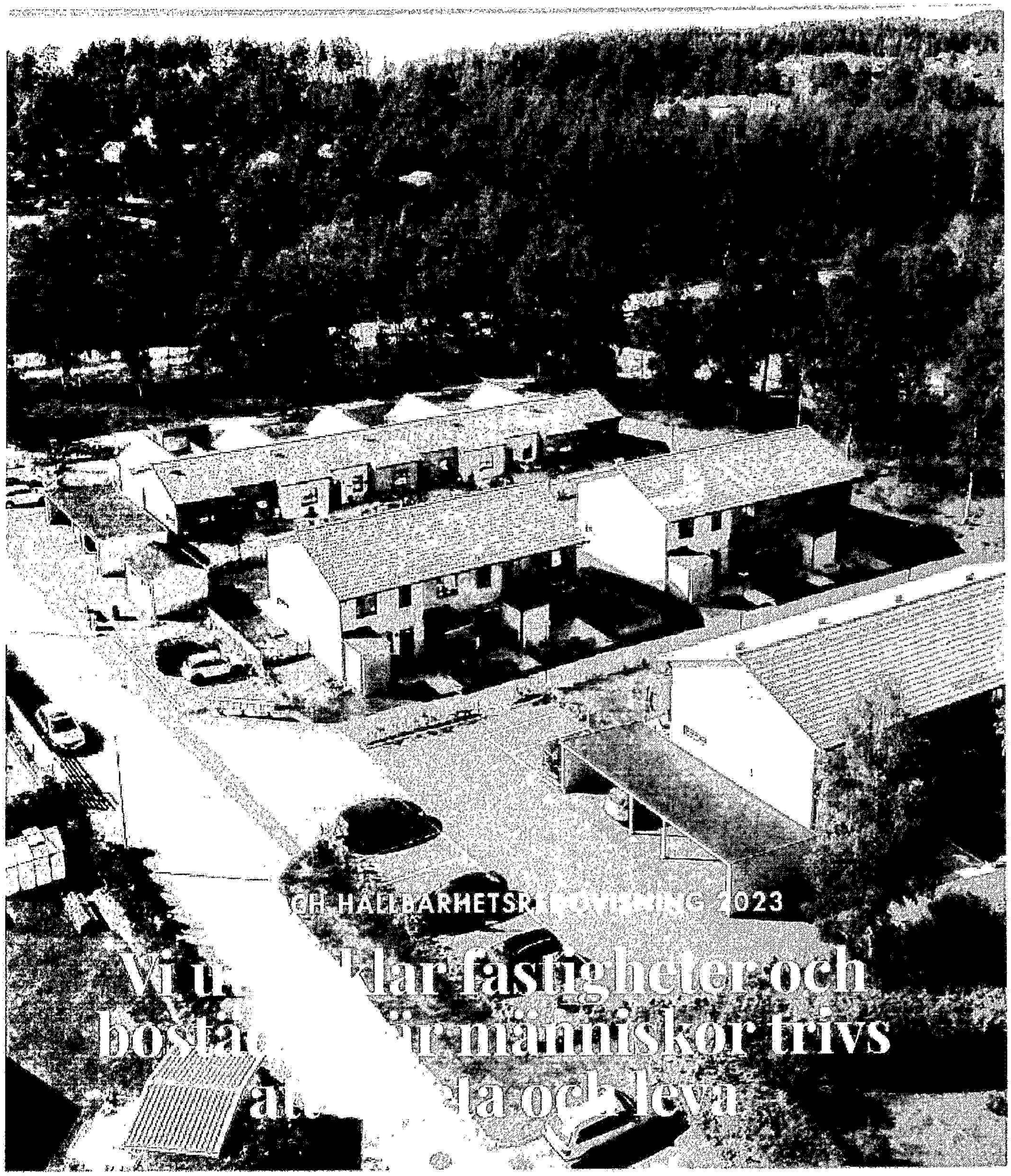
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Götene

Andreas Gustafsson
Andreas Gustafsson
Ordförande
2024-06-04

Mattias Larsson
Mattias Larsson
2024-05-31

20240612208623



Götenehus Group

Innehåll

10 Förvaltningsberättelse

16 Hållbarhetsredovisning

26 Finansiell utvecklling

Året i korthet

Intäkterna uppgick under året till 1 110,5 mkr. Rörelseresultatet under samma period uppgick till 22,5 mkr. Rörelseresultatet har belastats av nedskrivningar av engångskaraktär om totalt 28,2 mkr. Bostadsmarknaden har varit svag under 2023 och bostadsbyggandet i Sverige har fortsatt att minska kraftigt. Trots detta så överstiger vårt rörelseresultat exklusive nedskrivningar av engångskaraktär som överstiger förra årets. Vi har anpassat vår verksamhet till de nya förutsättningarna och ser med tillförsikt fram emot 2024.

INTÄKTERNA MINSKADE MED 33%

1110,5 mkr

RÖRELSERESULTAT EXKL NEDSKRIVNINGAR AV ENGÅNGSKARAKTÄR ÖKADE MED 9%

50,7 mkr

KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN INNAN FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITAL

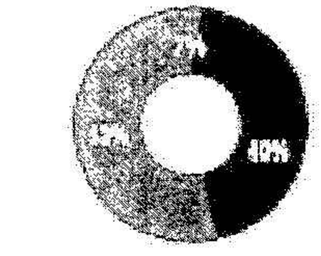
+2,8 mkr

Nya förvärv inom fastighetsutveckling under 2023 överstigande 160 mkr.

137
TOTALT ANTAL ANSTÄLLDA

Anpassningar till svag marknad med fallande nybyggnation i Sverige.

INTÄKTER PER AFFÄRSOMRÅDE



SÅLDA BOSTÄDER

161

PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER

269

Vi utvecklar fastigheter och bostäder där människor trivs att arbeta och leva

Genom att [illegible] utvecklar vi attraktiva [illegible] och bygger [illegible] fastighetsmarknaden samt bostadsområden [illegible] hållbar [illegible] och levererar [illegible] på den [illegible] Allt detta gör vi med [illegible] i fokus.

Affärsidé

[illegible]

I framkant inom utveckling och design

[illegible]

Trygghet, kvalitet och ansvarskänsla

[illegible]

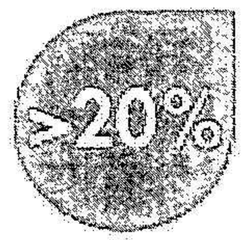
Passionerade medarbetare som skapar värde

[illegible]

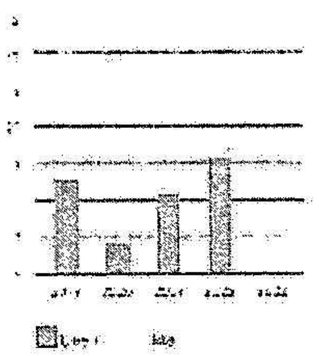
Utdelning

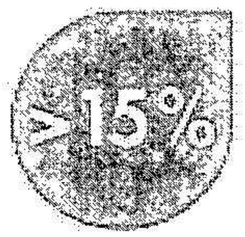
[illegible]

FINANSIELLA MÅL

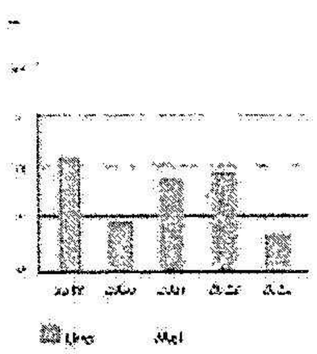


LÅNTAGARNIVÅ PÅ EGET KAPITAL

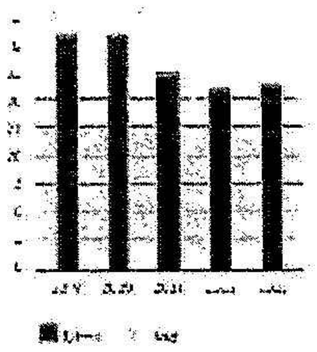


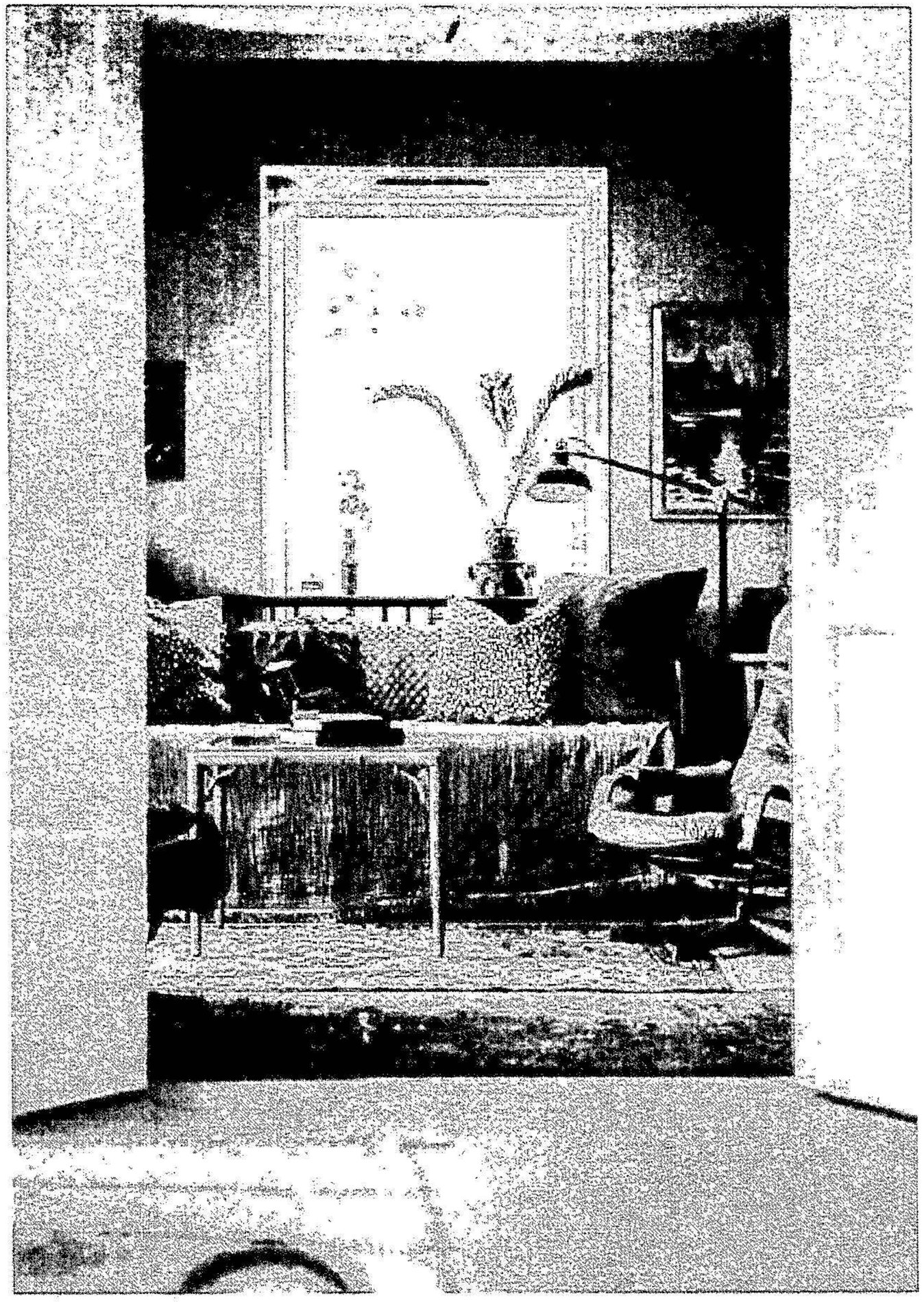


RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL



SOLIDITET





Utveckling av Götenehusaktien

Börskurs

Utdelning

Aktiekapital

Aktieägare

UPPDELNING AKTIESTAM, 2023-12-31

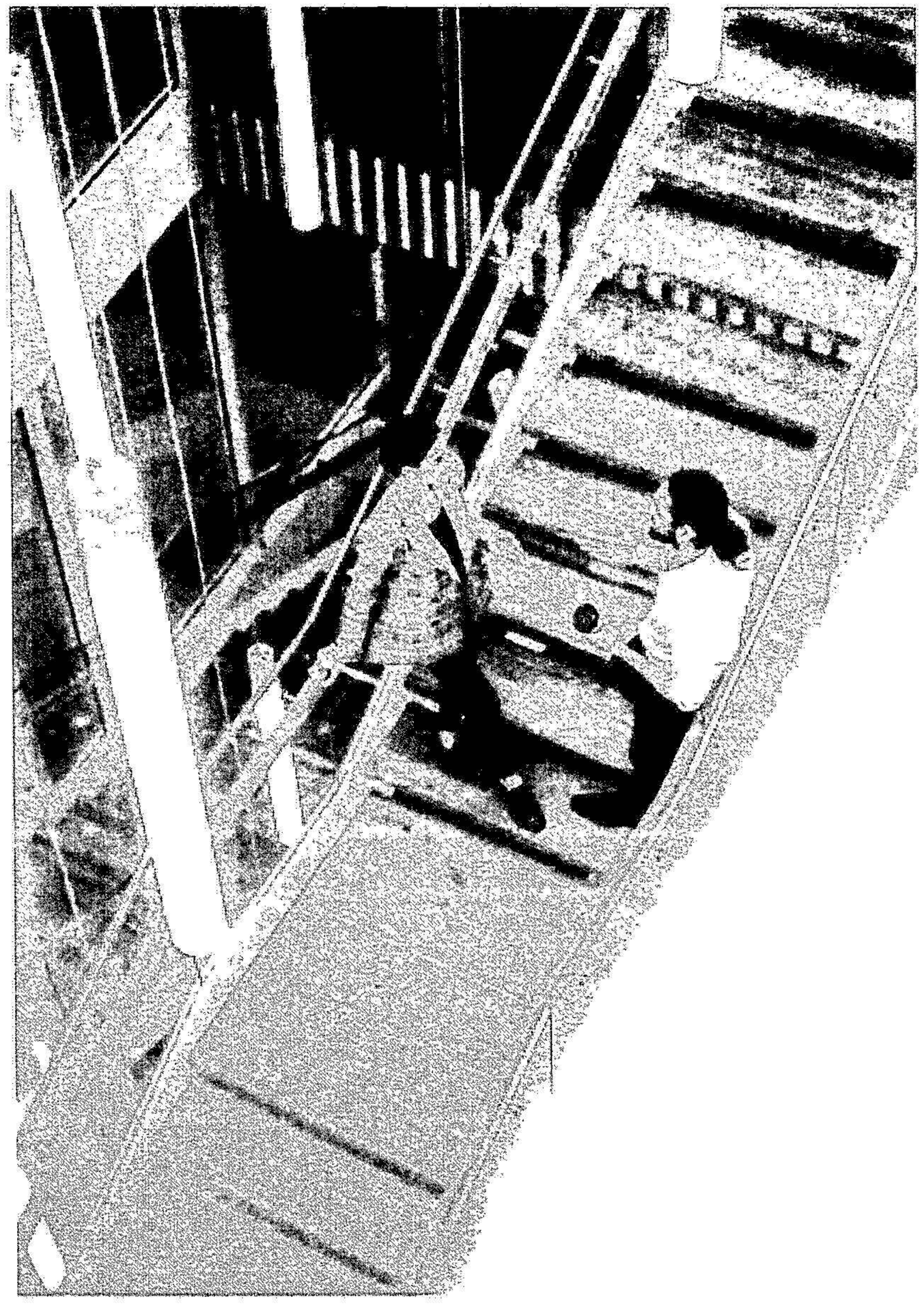
Aktieslag	Antal aktier	Andel i % av röster	Andel i % av kapital
A	2 749 387	10	2,1
B	130 863 929	1,0	97,9
Summa	133 613 316	100,0	100,0

AKTIEÄGARFÖRDELN NO, 2023-12-31

Antal aktier i intervallet	Antal aktieägare	Antal aktier	Andel av aktier i %
1–500	611	91 252	0,1
501–1 000	145	122 796	0,1
1 001–5 000	188	466 844	0,3
5 001–	65	132 932 424	99,5
Summa	1 109	133 613 316	100,0

DE STÖRSTA AKTIEÄGARNA

De största aktieägarna per årsdag 1 oktober Euroclear Sweden AB 2023-12-31	A-aktier	B-aktier	Totalt	% av röster	% av aktiekapital
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	2 749 387	6 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	2 749 387	131 [illegible]	133 613 316	100,0	100,0



Koncernens segmentsredovisning

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

Mkr	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Bruttoresultat	162,5	185,8
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rörelseresultat	33,5	48,3
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Resultat efter finansiella poster	1,0	47,4
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Periodens resultat	1,9	43,4
Övrigt totalresultat, netto	-0,6	9,3
Totalresultat	-3,5	72,7

Resultat hänförligt till:

[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

KONCERNENS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Mkr	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa tillgångar	1 530,2	1 563,1
Eget kapital och skulder		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa eget kapital och skulder	1 530,2	1 563,1

KONCERNENS KASSAFLÖDE I SAMMANDRAG

Mkr	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-33,8	-25,8
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets förändring av likvida medel	-232,7	-190,9
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Periodens kassaflöde	110,9	-55,4
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Likvida medel vid periodens slut	36,7	130,6

Flerårsöversikt – segmentsredovisning

RESULTATRÄKNINGAR

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets resultat	[illegible]	43,4	33,4	11,0	14,9

BALANSRÄKNINGAR

Mkr	2023	2022	2021	2020	2019
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa tillgångar	1 530,2	1 563,1	932,0	732,4	687,0
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa eget kapital och skulder	1 530,2	1 563,1	932,0	732,4	687,0

NYCKELTAL

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

ÖVRIGT

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

DEFINITIONER NYCKELTAL

Rörelsemarginal. [illegible]

Soliditet. [illegible]

Räntabilitet på sysselsatt kapital. [illegible]

Sysselsatt kapital. [illegible]

Räntabilitet på eget kapital. [illegible]

Räntetäckningsgrad. [illegible]

Nettoskuldsättningsgrad. [illegible]

Skuldsättningsgrad. [illegible]

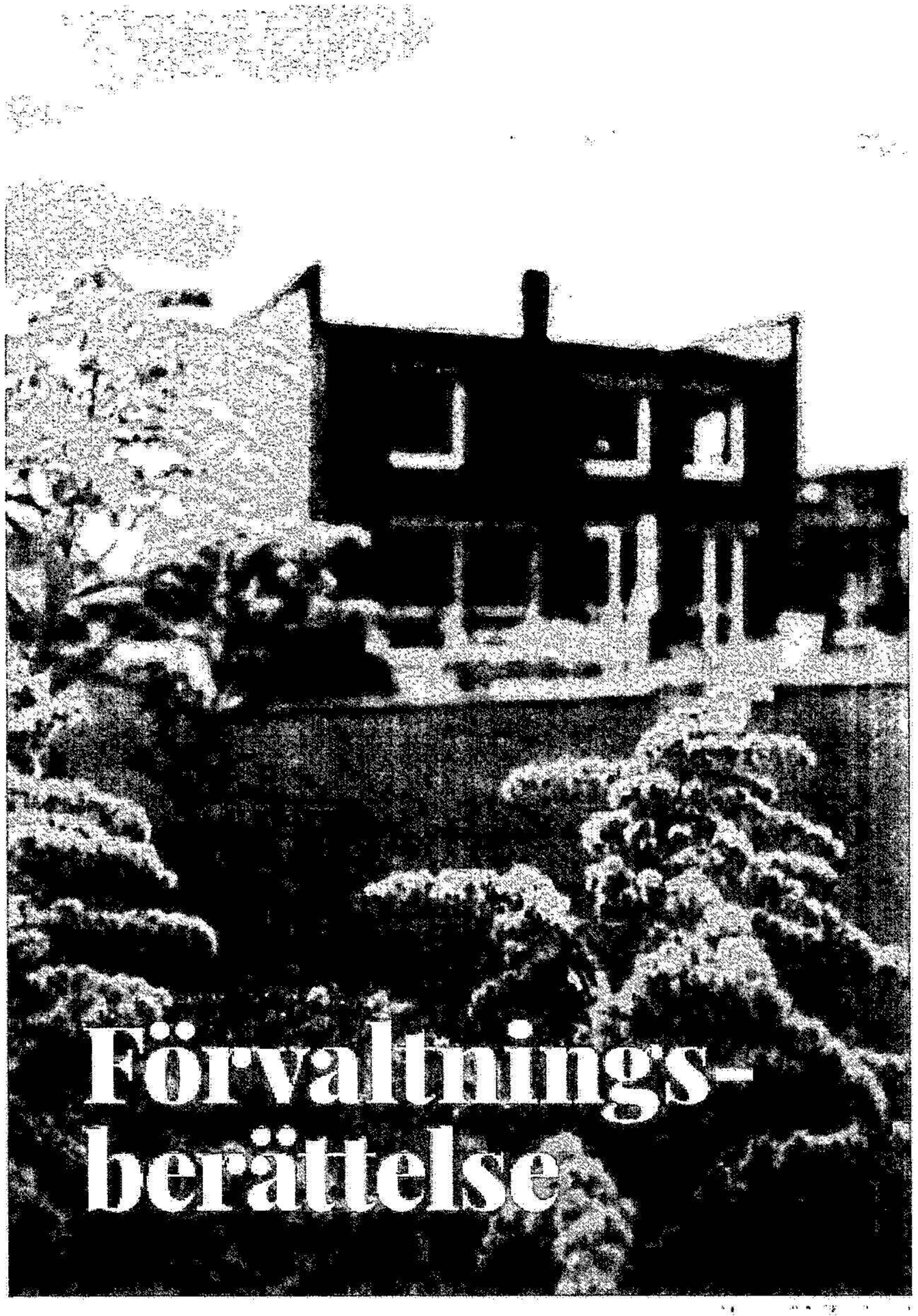
Eget kapital per aktie. [illegible]

Soliditet justerad. [illegible]

Fastighetsrelaterade kostnader. [illegible]

Förslag till årsstämman. [illegible]

Rörelsens externa fastighetsförsäljningar. [illegible]



Förvaltnings-berättelse

Koncernöversikt

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Balder, org.nr 556525-6491, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Om inte annat anges avser uppgifterna i förvaltningsberättelsen koncernen. Uppgifter i parentes avser föregående år.

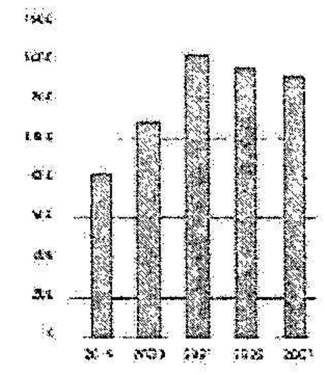
Verksamheten

Marknaden

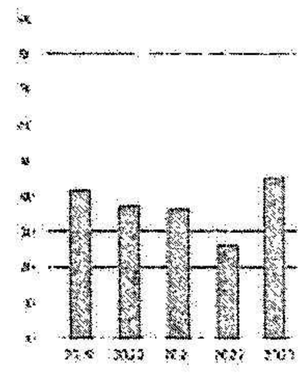
Intäkter och resultat

Kostnader av engångskaraktär

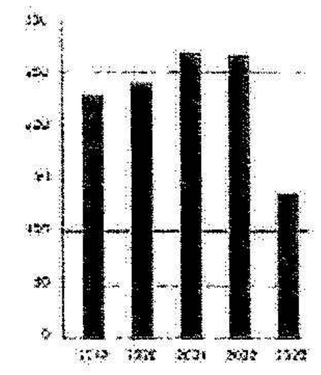
INTÄKTER, MKR*



RÖRELSERESULTAT, MKR*



ANTAL ÅRSANSTÄLLDA



Prisutveckling

Försäljning och produktionsstarter

Förvärv fastigheter

Omsättningsfastigheter

OMSÄTTNINGSFASTIGHETER, MKR

	2023-12-31	2022-12-31
	1	
Summa	1	

Finansiell ställning och likviditet

Investeringar – IFRS

Affärsområden – segmentsredovisning

BOSTADSUTVECKLING, MKR

	2023	2022

VILLOR OCH RADHUS, MKR

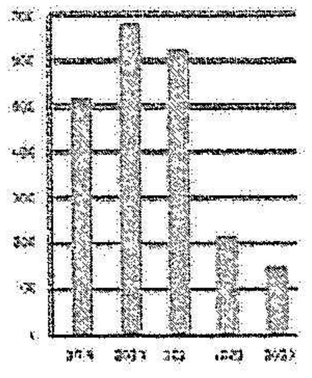
	2023	2022

FASTIGHETSUTVECKLING, MKR

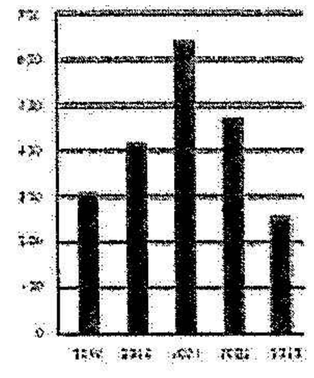
	2023	2022

Utveckling

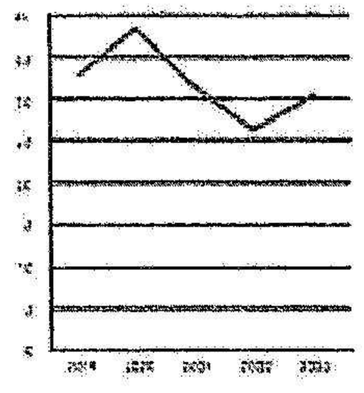
ANTAL SÅLDA BOSTÄDER, ST



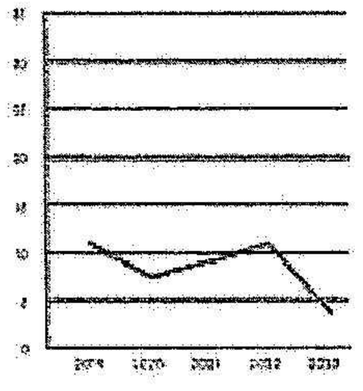
ANTAL PRODUKTIONSSTARTADE BOSTÄDER, ST



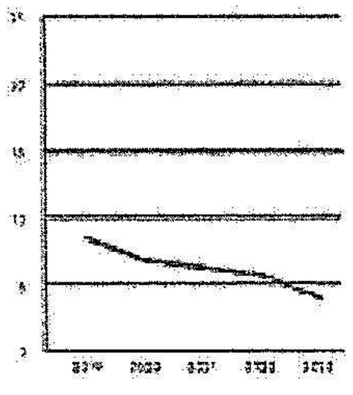
SOLIDITET, %*



RÄNTABILITET PÅ EGET KAPITAL, %*



RÄNTABILITET PÅ SYSSELSATT KAPITAL, %*



Personal

Risker och osäkerhetsfaktorer

Rysslands invasion av Ukraina

Moderbolaget

Styrelsens arbete under 2023

Miljöpåverkan

Hållbarhetsredovisning

Händelser efter räkenskapsårets utgång

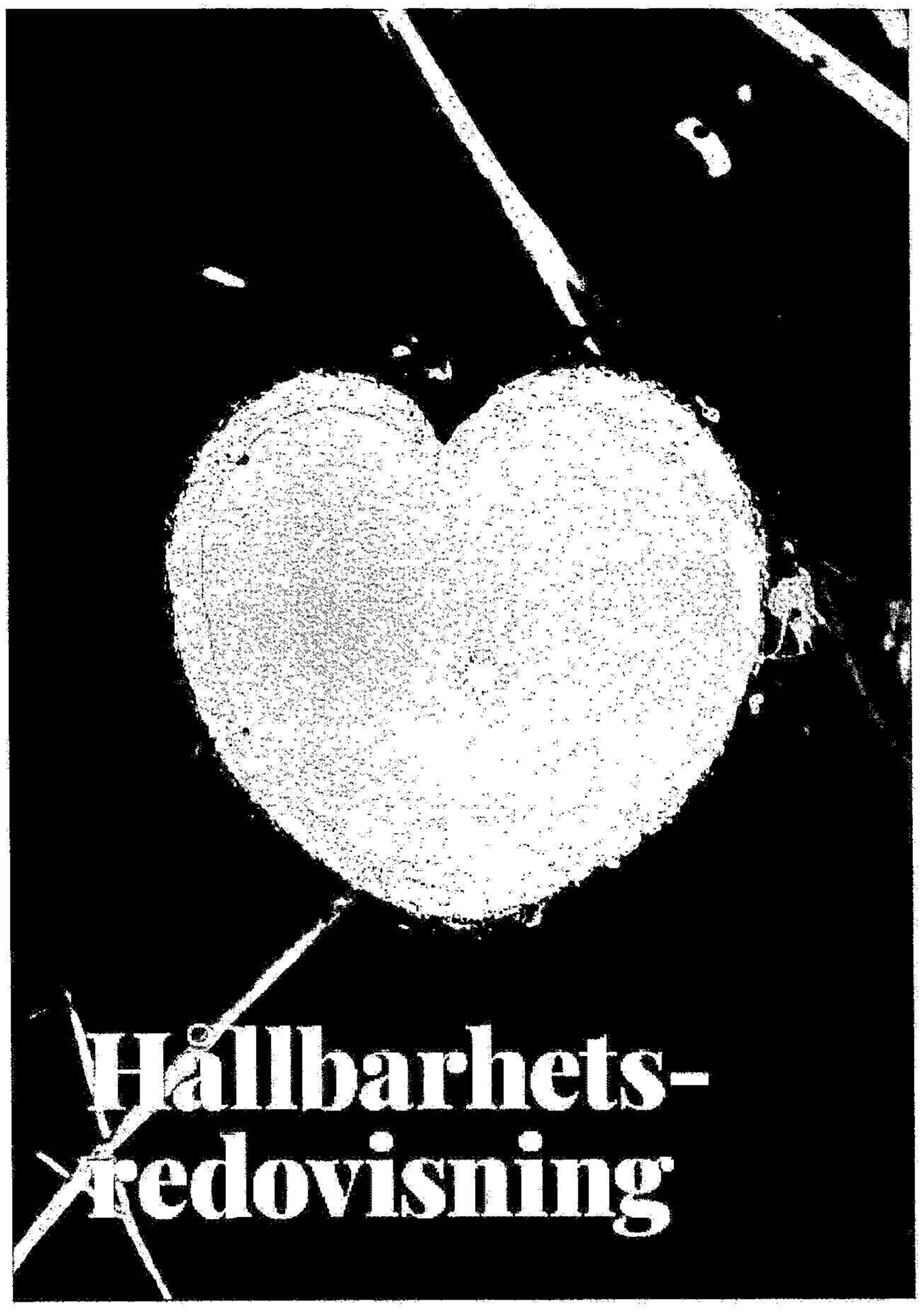
Framtidsutsikter

Ägarförhållanden

Förslag till vinstdisposition

	Kronor
Totalt	306 285 184

	Kronor
Totalt	306 285 184

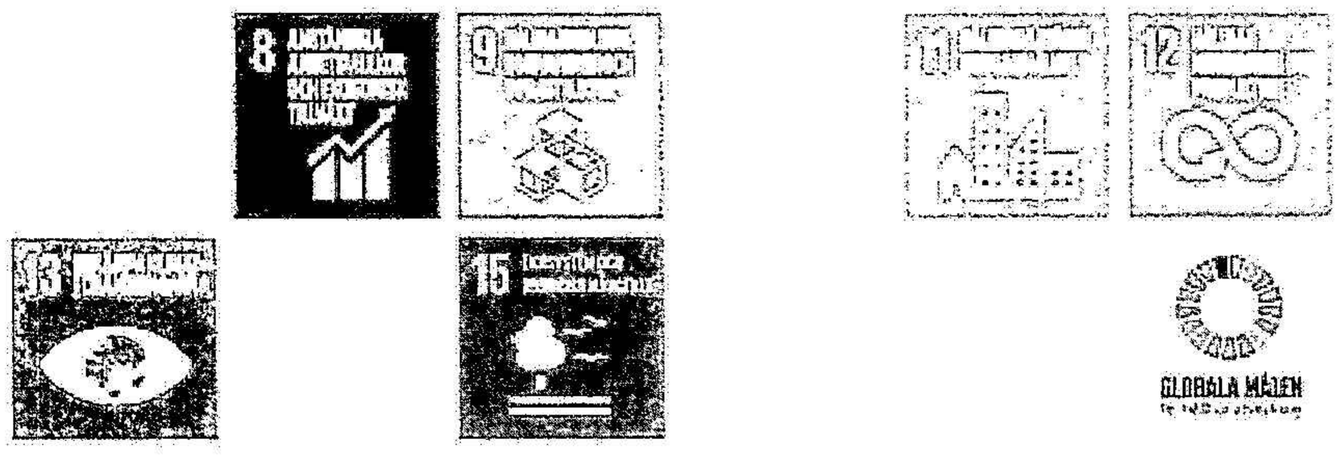


Hållbarhets-redovisning

Hållbarhetsarbetet

Integrerat hållbarhetsarbete

Styrning och uppföljning



Väsentlighetsanalys och intressenter

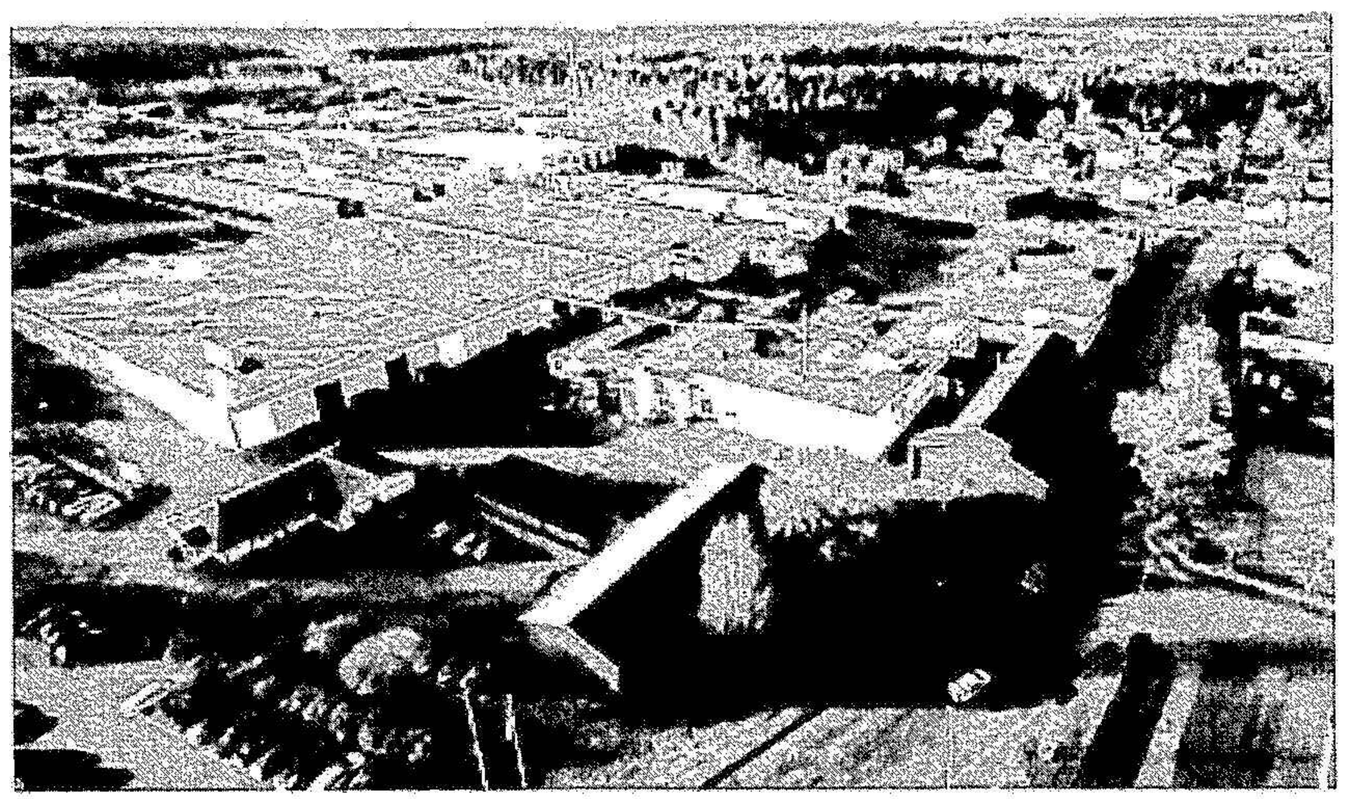
Väsentlighetsanalysen är genomförd av [illegible] och baseras på [illegible] intressenter [illegible]

Medarbetare

Kunder

Leverantörer

Samhället



Hållbarhetsmål

Socialt

Gåtenorus Group ska bidra till hållbara städer och bostadsområden och vara en hållbar arbetsgivare.

Ekonomi

Gåtenorus Group ska vara en drivkraft för en hållbar omställning där vi är verksamma.

Miljö

Gåtenorus Group ska till 2030 bedriva klimatneutral utveckling av bostäder. Vår värdekedja ska vara klimatneutral senast 2045.

Miljöcertifiering

Gösenshus är certifierat enligt miljöledningssystemet ISO 14001 som är en global standard för miljöcertifiering. Det säkerställer att vi arbetar med miljön i fokus i hela vår verksamhet.

Miljö

Hållbar bostadsutveckling

Långsiktigt hållbara samhällen

Digitala verktyg

Minimal miljöpåverkan

Material

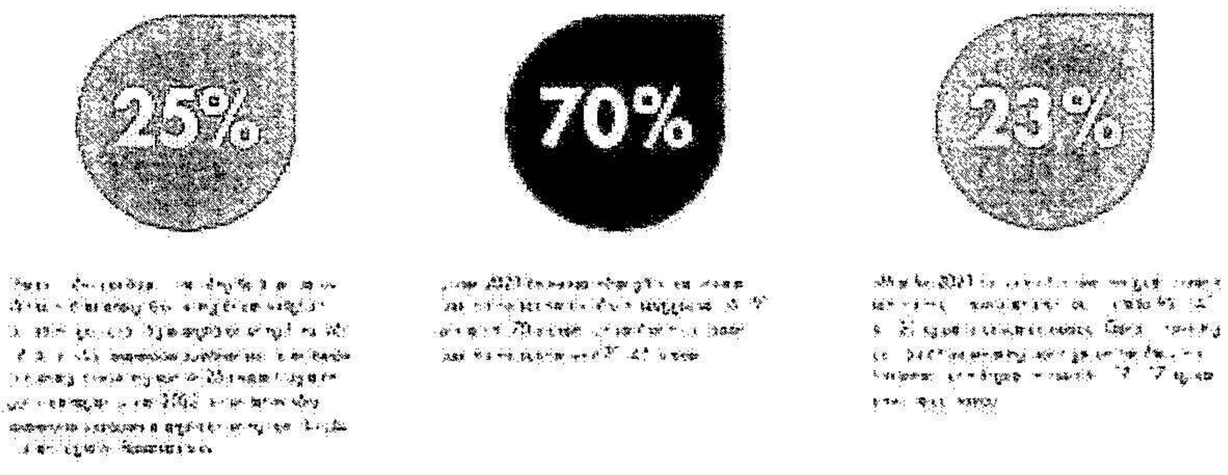
Energi

Kemikalier

Transporter

Byggavfall

Solcellsanläggning



Arbetsmiljö och hälsa

Fokus på arbetsmiljöarbetet

KVALITETSMÄTNINGAR

Nöjd Kund Index

Vår verksamhet är inriktad på att bedriva hållbar utveckling av kommersiella fastigheter och bostäder där människor trivs att arbeta och bo. För att säkerställa och förbättra kundnöjdheten skickas en webbbaserad enkätundersökning till samtliga kunder inom Villor och Fritidshus och Bostadsutveckling cirka två månader efter slutbesiktning och inflyttning. Målet för året var att nå ett NKI-värde som var fem enheter högre än branschsnittet från föregående år. För Bostadsutveckling var målet för året index 60, utfallet blev 67 (71). För Villor och Fritidshus var målet för året index 74, utfallet blev 66 (72).

Hållbarhetsredovisning

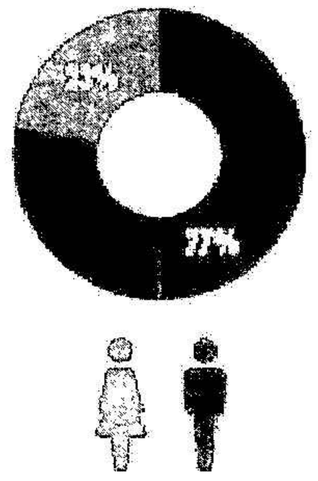
Göteborg Groups arbete för att nå en hög andel nollolycksmålningar vid slutbesiktning av bostäder där totalentreprenad tillämpar i vårt dotterbolag. Förutom ökad kundnöjdhet och lägre kostnader bidrar det till att minska antalet transporter och leveranser. Målet för året var 50 procent för våra affärsområden Villor och fritidshus och Bostadsutveckling. Utfallet blev 24 procent för Villor och fritidshus, respektive 25 procent för Bostadsutveckling. Göteborg Group har som resten av branschen lidit av leverantörernas långa leveranstider och materialbrister. Detta har skapat stora utmaningar i arbetet med nollolycksmålet.

Tillbud och olyckor

Ledarskap

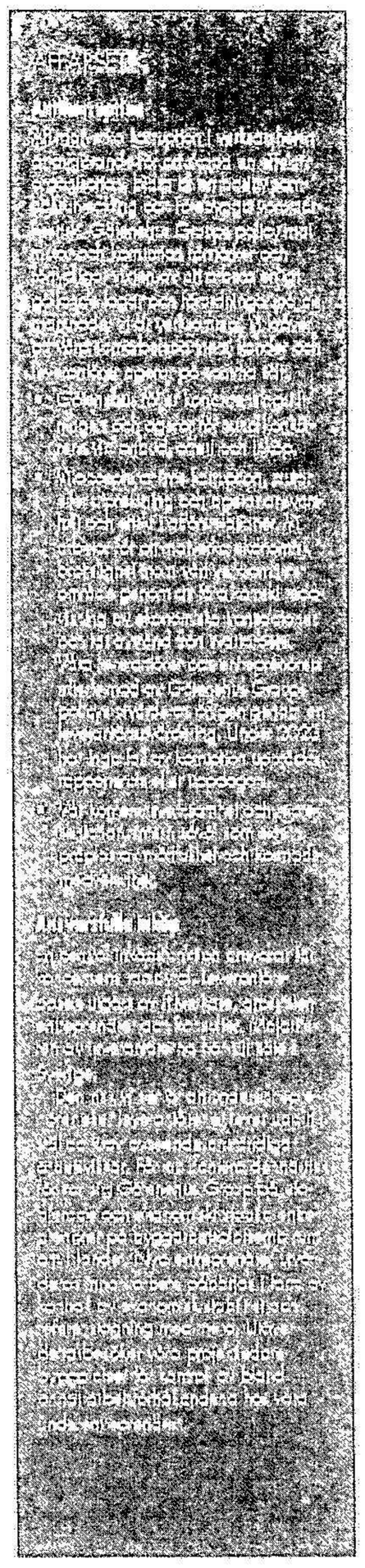
Kompetensförsörjning

ANDEL KVINNOR RESPEKTIVE MÄN



Mänskliga rättigheter

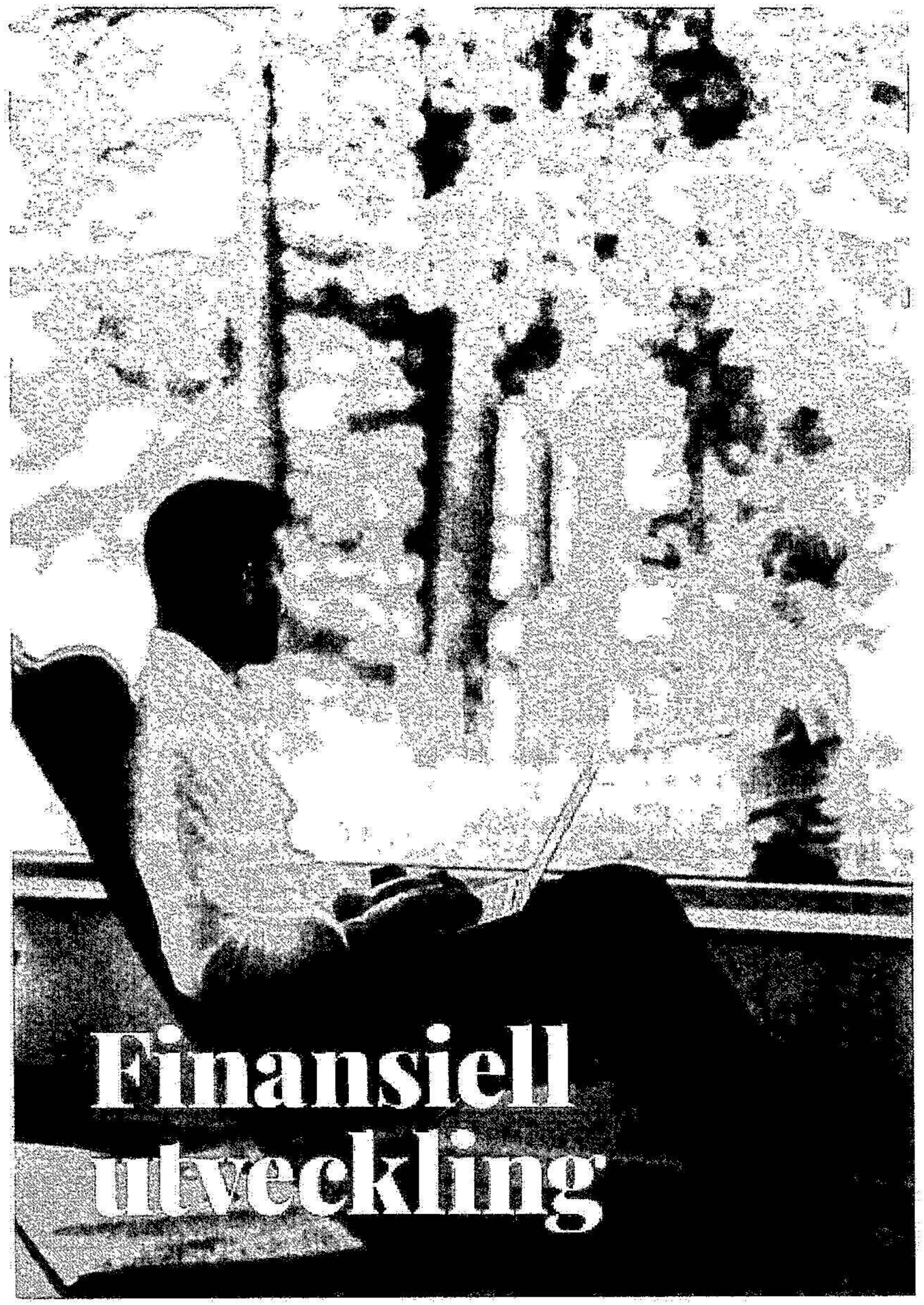
Funktion för visselblåsning



M. VÄSENTLIGHETSANALYS

Gedeon väsentlighetsanalys genomförs för att identifiera de hållbarhetsområden som har störst betydelse för företagets förmåga att skapa värde på kort, medellång och lång sikt. Analysen tar hänsyn till både företagets påverkan på omvärlden och hur hållbarhetsfrågor påverkar företagets utveckling, intäkter och kostnader. Den är också grunden för vilka områden som ska rapporteras enligt hållbarhetsredovisningslagen och EU:s taxonomiförordning.

	SLUTPRODUKTION	GODSTRANSPORTER TILL/FRÅN GÖTENE – DISTRIBUTIONSLED	TJÄNSTERESOR (DIE)	ENERGIFÖRBRUKNING (EL)
Miljöaspekt	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Miljöpåverkan	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Sak-värde	50	10	30	10



Finansiell utveckling

Koncernens resultaträkning – IFRS

Tkr		2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Bruttoresultat		**184 039**	**163 039**
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rörelseresultat	[illegible]	**45 108**	**35 577**
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Resultat efter finansiella poster		**33 164**	**45 526**
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
ÅRETS RESULTAT		[illegible]	**43 168**
[illegible]		[illegible]	[illegible]

Koncernens rapport över totalresultat – IFRS

Tkr	2023	2022
Resultat efter skatt	19 126	43 168
Övrigt totalresultat		
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultaträkningen		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Total		
	-639	6 314
Poster som kan komma att omklassificeras till resultaträkningen		
Övrigt totalresultat, netto	-639	6 314
Årets totalresultat	18 497	52 482
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Koncernens balansräkning – IFRS

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]
Summa anläggningstillgångar		**1 052 236**	**858 299**
Omsättningstillgångar			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa omsättningstillgångar		**573 053**	**937 659**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 624 341**	**1 799 298**

Koncernens balansräkning – IFRS

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL	[illegible]		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Summa eget kapital		**853 799**	**853 299**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa långfristiga skulder		**738 305**	**661 577**
Kortfristiga skulder			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa kortfristiga skulder		**347 167**	**687 606**
Summa skulder		**1 085 472**	**1 349 405**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 624 341**	**1 799 298**

Förändringar i koncernens eget kapital – IFRS

Tkr	Not 23	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserad vinst	Summa
Ingående eget kapital 2023-01-01		93 610	30 430	144	720 875	811 283
Årets resultat					43 [illegible]	[illegible]
Övrigt totalresultat					9 3 6	[illegible]
Totalresultat för perioden						
Övriga förändringar						
Transaktioner med bolagets ägare						
Utdelning		[illegible]	[illegible]			[illegible]
Återköp av egna aktier					2 [illegible]	[illegible]
Utgående eget kapital 2023-12-31		132 610	110 430	144	220 085	470 273
Årets resultat					[illegible]	[illegible]
Övrigt totalresultat					4624	624
Totalresultat för perioden						
Utgående eget kapital 2023-12-31		132 610	110 430	144	247 585	488 770

Det egna kapitalet är [illegible] för att [illegible] koncernens ägare.

Koncernens kassaflödesanalys – IFRS

Tkr	Not 41	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före avskrivningar		[illegible]	45 [illegible]
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		[illegible]	-16 [illegible]
Betald skatt		[illegible]	-3 [illegible]
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		39 508	71 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av varulager och pågående arbeten		[illegible]	-15 [illegible]
Ökning/minskning av kortfristiga fordringar		[illegible]	-[illegible] [illegible]
Ökning/minskning av kortfristiga skulder		[illegible]	-[illegible] [illegible]
Ökning/minskning av rörelsekapital		[illegible]	60 [illegible]
Förändring av rörelsekapital		[illegible]	9 577
Kassaflöde från den löpande verksamheten		99 325	-93 376
Investeringsverksamheten			
Förvärv av verksamhet		[illegible]	-75 [illegible]
Förvärv av materiella tillgångar			-45 [illegible]
Investeringar i immateriella tillgångar		[illegible]	-22 [illegible]
Investeringar i finansiella tillgångar			-1 [illegible]
Försäljning av immateriella tillgångar			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		[illegible]	2 [illegible]
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-200 573	-165 [illegible]
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		[illegible]	25 [illegible]
Amortering av skulder		[illegible]	-62 [illegible]
Förändring leasingskulder			
Utdelning			-[illegible]
Återköp			-1 [illegible]
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		31 [illegible]	236 [illegible]
Årets kassaflöde		122 [illegible]	-24 [illegible]
Likvida medel vid årets början		150 [illegible]	181 [illegible]
Likvida medel vid årets slut		28 [illegible]	150 [illegible]

Moderbolagets resultaträkning

Tkr		2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			
Bruttoresultat		**5 411**	**4 712**
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rörelseresultat		**-5 916**	**-4 312**
Resultat från finansiella poster			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Resultat efter finansiella poster		**48 001**	**17 233**
Bokslutsdispositioner			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Resultat före skatt		**34 336**	**31 141**
Skatt	[illegible]		
Årets resultat		**34 336**	**31 141**

[illegible]

Moderbolagets balansräkning

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa anläggningstillgångar		**247 043**	**249 716**
Omsättningstillgångar			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kassa och bank	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa omsättningstillgångar		**101 670**	**42 246**
SUMMA TILLGÅNGAR		**348 713**	**291 962**

Tkr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Eget kapital	[illegible]		
Bundet eget kapital			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
Fritt eget kapital			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
Summa eget kapital		**326 910**	**279 362**
Obeskattade reserver			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa kortfristiga skulder		**12 930**	**7 376**
Summa skulder		**12 930**	**7 376**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**348 713**	**291 962**

2024061208640

Förändringar i moderbolagets eget kapital

Tkr	Not 33	Aktiekapital	Reserver	Fritt eget kapital	Summa
Ingående eget kapital 2023-01-01		92 610	30	43 703	43 343
[illegible]				[illegible]	[illegible]
Förändringar med bolagets ägare					
Nyemission		[illegible]		90 [illegible]	[illegible]
[illegible]				[illegible]	[illegible]
Utgående eget kapital 2023-12-31		122 610	30	169 962	292 594
[illegible]				[illegible]	[illegible]
Utgående eget kapital 2023-12-31		122 610	30	204 305	326 930

[illegible]

Moderbolagets kassaflödesanalys

Tkr	Not 43	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		55 374	17 419
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 350	39 351
Investeringsverksamheten			
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 349	-133 959
Finansieringsverksamheten			
[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]		[illegible]	[illegible]
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	126 100
Årets kassaflöde		1	0
Likvida medel vid årets början		1	1
Likvida medel vid årets slut		0	1

Noter med redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i tkr om inte annat anges

Not 1 Information om bolaget och årsredovisningen

Gränsnätet Group AB, org.nr 556713-4584, är ett svenskt aktiebolag med säte i Gävle kommun, Västra Götalands län.

Gränsnätet Groups årsredovisning för verksamhetsåret 2023 är undertecknad av styrelsen och verkställande direktören den 25 april 2024. Den årsredovisningen lämnade resultat- och balansräkningarna för moderbolaget och koncernen ska fastställas på årsstämman i Gränsnätet Group AB som hålls den 7 maj 2024.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisningsprinciper
Gränsnätet Groups koncernredovisning är upprättad i enlighet med Internationella Finansiell Rapporting standards, IFRS så som antagen av EU. Eftersom moderbolaget är ett bolag inom EU tillämpas bara av EU godkända IFRS. Koncernredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och vägledning från Rådet för finansiell rapportering RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolagets redovisning är upprättad enligt årsredovisningslagen och RFR 2, Redovisning för juridiska personer, från Rådet för finansiell rapportering. Detta innebär att IFRS värderings- och upplysningsregler tillämpas med de avvikelser som framgår av avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper.

Nya standarder 2023
Ingen av förändringarna i de standarder som har trätt i kraft och med tillämpning från 2023 har haft någon effekt på redovisningen och koncernens resultat och finansiella ställning.

Koncernredovisning
Dotterbolag
Koncernredovisningen baseras på historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella instrument som värderas till verkligt värde.

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget och samtliga dotterbolag, varmed avses de bolag i vilka Gränsnätet Group äger mer än 50 procent av röstetalen, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterbolagen som ingår i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen.

Alla koncerninterna mellanhavanden, intäkter, kostnader, vinster eller förluster som uppkommer i transaktioner mellan företag som omfattas av koncernredovisningen elimineras i sin helhet.

Så förvärvet collierizing sig med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande över nytt dotterbolag i koncernredovisningen. Från all den dag det bestämmande inflytandet upphör.

Beräkningen av finansiell ställning för de koncernföretag som har en annan funktionell valuta än rapportvalutan, omräknas till koncernens rapportvaluta enligt regelverksmässen. Detta innebär att tillgångar och skulder omräknas till balansdagskurs och resultaträkningen till genomsnittskurs. Härvid uppkommen omräkningsdifferens redovisas i totalresultatet.

Vid en eventuell gjord av bedömning om det är en försvar- eller tillgångsförvärv.

Rörelseförvärv hanteras enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att förvärvade tillgångar, skulder och eventualförpliktelser tagits till verkligt värde. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för förvärvet och verkligt värdet av de förvärvade nettotillgångarna klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Transaktionskostnader i samband med rörelseförvärv kostnadsförs när de uppstår. Om förvärvet sker etappvis, vilket är normalt vid förvärv av fastigheter gäller tidigare innehavet förvärvstidpunkten förvärvsmässigt som avyttrat och återanskaffat till verkligt värde. Den därvid uppkomna vinsten eller förlusten redovisas i resultaträkningen.

Intresseföretag
Som intresseföretag redovisas bolag i vilka koncernen har ett betydande, men inte bestämmande inflytande över den operativa och finansiella styrningen. Detta antas normalt vara fallet när innehavet uppgår till mellan 20 procent och högst 50 procent av rösterna. Intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Rörelsegrenar som kommer tillgångsförvärv
Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att förvärva bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförlig till nyanskaffandet.

Kritiska redovisningsprinciper samt uppskattningar och bedömningar
Upprättandet av Gränsnätet Groups koncernredovisning och tillämpning av olika redovisningsprinciper baseras delvis på ledningens, verkställande direktörens och styrelsens uppskattningar och bedömningar. Bedömningarna grundar sig delvis på historisk erfarenhet men också på andra faktorer, som till exempel förväntningar på framtida händelser.

Vissa antaganden om framtiden och vissa uppskattningar och bedömningar per balansdagen har särskilt betydelse för värderingen av tillgångarna och skulderna i balansräkningen.

Det redovisade resultatet i pågående entreprenadprojekt redovisas över tid baserad på uppskattningar av projektens färdigställande. Detta kräver att projektledare och projektekonomer kan bedöma på ett tillförlitligt sätt genom en väl fungerade system för projektuppföljning.

Bedömning av storleken för förmånsbestämda pensionsplaner är baserad på aktuariella beräkningar som i sin tur grundar sig på utvecklingen av olika faktorer. Se not 33.

Viktiga osäkerhetsfaktorer i uppskattning och bedömningar
Värden på goodwill och varumärken prövas minst en gång per år med avseende på eventuellt nedskrivningsbehov. Prövningen består av bedömning av nyttjandevärdet på den kassagenererande enhet eller grupper av enheter, till vilken goodwill och/eller varumärken är hänförligt. Detta värde i sin tur är det diskonterade framtida kassaflödet från den kassagenererande enheten uppskattas som en relevant diskonteringsränta fastställs för beräkning av kassaflödets nuvärde. Bedömningen är känslig för de bedömningar och antaganden som ligger i värderingen av förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde, vilket fastställs av företagsledningen utifrån marknadsbedömning. Väsentliga bedömningar har därvid gjorts avseende bland annat hållbarhet och direktavkastningskrav som baseras på externa värderingar i samråd med företagsledningens bedömningar av marknadens direktavkastningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kostnader för drift-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det skick fastighetens olika delar befinner sig i. Bedömningar som gjorts per den 31 december 2023 anges i not 18.

Redovisningar gjorda i samband med tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper
Från och med räkenskapsåret 2020 har Gränsnätet Group ändrat redovisningsprinciper för redovisning av avsatta kostnadsersättningar i enlighet med IFRS 15, Koncernredovisning. Förändringen jämfört med tidigare redovisningsprinciper innebär att kostnadsersättningarna, för vilken Gränsnätet Group är pågående med projektering, kostnadsförs under produktionstiden. Koncernens balans- och resultaträkning inkluderar därmed bostadsrättsföreningarnas samtliga tillgångar, skulder samt intäkter och kostnader. Den ändrade redovisningsprinciper enligt IFRS innebär att intäkter och kostnader för projekten redovisas i takt med att bostadsrätterna säljs och därmed färdigställandegrad.

20240612086641

Rörelsesegment

Koncernens verksamhet delas upp i ett rörelsesegment baserat på hur företagets högste verkställande beslutsfattare, dvs koncernledningen, följer verksamheten. Koncernen är indelad i en affärsområdesstruktur. Bedömningen: Vilket av områdena har samt kategorierna sedan, vilka redovisas enligt IFRS 8 Rörelsesegment. Sammantaget innebär rapporteringen är uppbyggd så att koncernledningen följer upp affärsområdena i en verksamhetsnivå och marknadsmässigt. Koncernens verksamhet redovisas i huvudsak i Sverige.

Skillnader i segmentsredovisning och redovisning enligt IFRS

Koncernen rapporterar inte de affärsområden fastighetsutveckling, bostadsutveckling samt Vatten och miljöteknik. Affärsområdena motsvarar de rörelsesegment. Segmentsredovisningen är den metod företagets ledningsgrupp använder när bedömer verksamhet både vad gäller intern styrning och rapportering, och det är också så utpeka och ledning följer verksamheten. Affärsområdena redovisas enligt IFRS 8, Rörelsesegment.

För affärsområdet fastighetsutveckling redovisas segmentsredovisningen intäkter och resultat i takt med att kontraktsperioden successivt uppfyllas. Detta gäller huvudsakligen försäljningar och egna hem. I koncernredovisningen enligt IFRS redovisas försäljningen när den köpande parten tillträder sina tillgångar. Affärsområdet Vatten och miljöteknik redovisar intäkter och resultat vid den tidpunkt då både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

Intäkter

Byggentreprenader, konsultuppdrag och projektutveckling av bostäder

Vid försäljning av byggrätt till kommun tillämpar koncernen principen över löpande intäktsredovisning. Detta innebär att kriterierna för att intäkter ska redovisas över tid är uppfyllda och att koncernen därför redovisar intäkter och resultat vid den tidpunkt då både segmentsredovisningen och redovisning enligt IFRS.

Entreprenader utförs på mark som kunden har tillgång till och redovisas enligt IFRS 15 över tid.

Genom försäljning av bostäder garanterar koncernen kunden att byggnaden är färdigställd enligt överenskommelse. Detta innebär att koncernen har en skyldighet att reparera eventuella fel som uppstår under garantitiden. Kostnaden för detta bedöms som obetydlig och redovisas därför inte som en separat prestationsåtagande.

Intäkter från försäljning av bostadsrätter redovisas när kunden har tillträtt lägenheten och därmed fått kontroll över den. Detta sker normalt vid inflyttning. Försäljningen av bostadsrätter är därför inte ett löpande åtagande.

Koncernen har ingått ramavtal med kunden som innebär att koncernen ska uppföra ett visst antal bostäder under en viss tidsperiod. Varje enskild bostad betraktas som ett separat åtagande. Intäkten redovisas vid den tidpunkt då kunden har tillträtt lägenheten och därmed fått kontroll över den

2024061208642

värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på raden övriga marginalförändringar. Orealiserade värdeförändringar avseende skillnaden mellan förändringen vid periodens slut jämfört med värdeförändringen vid periodens ingång jämfört med avsättningsvärden under perioden. Tillämpande utgångspunkt vid beräkning av förväntade kreditförluster för kundfordringar och avtalstillgångar är att förlusten ska fastställas till ett belopp som motsvarar en fast procentsats av kundfordringens och avtalstillgångens förväntade livslängd. Förväntade kreditförluster redovisas som en reduktion av bruttovärdet på kundfordringar och avtalstillgångar.

Kreditförlust- och exponeringsmatris

Omsättningsanknutna kreditförluster redovisas i kreditförlustmatris, vilken grundar sig på historiska kreditförlustdata och framåtriktade bedömningar av förväntade kreditförluster under kommande tolvmånadersperiod och under återstående löptid för kundfordringar och avtalstillgångar. Förväntade kreditförlustprocenter baseras på betalningsprofiler för försäljning under en period före motsvarande historiska ekonomiska data om kundernas förmåga att reglera kundfordringar och avtalstillgångar.

Varulager och pågående projekt under uppbyggnad

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för handelsvaror och råvaror består av inköpspris med tillägg för direkta kostnader för transport och tull. Nettoförsäljningsvärdet är det uppskattade försäljningspriset i den löpande verksamheten med avdrag för uppskattade kostnader för färdigställande och försäljning.

Pågående projekt under uppbyggnad redovisas under posten omsättningstillgångar.

Leasingavtal

Koncernen leasar maskiner och inventarier. Leasingavtalen redovisas som nyttjanderätter och en motsvarande skuld, den dagen som den underliggande tillgången görs tillgänglig för användning av koncernen. Varje leasingbetalning fördelas mellan amortisering av skulden och finansiell kostnad. Den finansiella kostnaden ska fördelas över leasingperioden så att var och en av redovisningsperioderna belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den skuld som redovisas för respektive period. Nyttjanderätten skrivs av linjärt över det av följande som är tillgångens nyttjandeperiod och leasingtidens längd. Tillgångar och skulder som uppkommer vid leasingavtal redovisas initialt till nuvärdena.

Leasingbetalningarna inkluderar nuvärdena av följande leasingbetalningar:

- fasta avgifter
- variabla avgifter som beror på ett index

Leasingbetalningarna diskonteras med den marginella räntefoten.

Tillgångarna med nyttjanderätter värderas till anskaffningsvärde och inkluderar följande:

- den initiala värderingen av skuldförbindelsen
- betalningar gjorda vid eller innan den tidpunkt då den faktiska tillgången görs tillgänglig för användaren

Leasingavtal av mindre värde redovisas direkt i den period som utgiften är hänförlig till. Undantag är för några av de större leasingavtalen av kontor som redovisas enligt följande. Villkoren används för att maximera flexibiliteten i samtliga av avtalen.

Leasingpremier

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och nyttor förknippade med ägandet faller på leasinggivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernens samtliga operationella leasingavtal inom fastighetsverksamheten är av den anledningen att hänföra som operationella leasingavtal. Fastigheter som nyttjas under operationella leasingavtal inkluderas i posten förvaltningsfastigheter.

Fordringar och skulder i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Valutakursförluster redovisas som övriga rörelseintäkter/kostnader om de är hänförliga till rörelsen, övrigt finansnetto om de är hänförliga till finansiella poster.

Varulager

Varulagret består av fastigheter som färdigställs för försäljning. Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt den så kallade nettoförsäljningsvärdesprincipen och nettoförsäljningsvärdet.

Pågående arbeten

Pågående arbeten utgörs av nedlagda kostnader upptagna till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Pensioner

Koncernens åtagande för pensioner tillgodoförs genom kontinuerande avsättningar och intäktsföring med belopp eller under förutsättningar som grundar sig på försäkringstekniska beräkningar som omfattas av den så kallade PRI-systemet.

Pensionsåtagandet genom förmånsbestämda planer beräknas i koncernen enligt aktuariella metoder och avsättningshänsyn gentemot den så kallade Projected Unit Credit Method. Metoden innebär att varje räkenskapsperiod anses ge upphov till en tilläggsförmån och att den slutliga förpliktelsen för varje enskild förmån separat och tillsammans utgör de den totala förpliktelsen på balansdagen. Avsättningen per pensionsplan är en kontinuerlig avsättning över anställningstiden. Beräkningen görs årligen av oberoende aktuarier. Den förmånsbestämda skulden fastställs därvid till nuvärdet av förväntade framtida utbetalningar med användande av en diskonteringsränta, som motsvarar räntan som anges i punkt 33. Som utbetalningsbelopp används kostnadsberäkningar på bostadsrättsgarantier med diskonteringsränta genom användning av förväntad löptid på förpliktelser.

Koncernen har valt att tillämpa undantag för IFRS 16 och IFRS 9 avseende pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda. Samtliga åtaganden hänförliga till denna period som den upptjänas. Orealiserade reserver redovisas i det belopp som är fastställt som eget kapital och uppskjuten skatt. Avdrag för återköpsavtal redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde. Moderbolagets kostnader för finansiella tillgångar och redovisar förutbetalningar som kan förväntas inom redovisas. Koncernbidrag från en dotterföretag redovisas i moderbolagets som en finansiell intäkt i resultaträkningen och lämnade koncernbidrag från moderbolaget redovisas som ökning av andelar i koncernföretag enligt RFR 2.

Moderbolagen redovisningsprinciper är överensstämmande jämförts med ovanstående.

Not 9 Personal och personalkostnader

Medelantalet anställda fördelade på kvinnor och män	2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Moderbolagets styrelse	46	44	90	4	5	9
Moderbolagets ledande		1				

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2023			2022		
	Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt	Styrelse, VD och övriga ledande befattningshavare	Övriga anställda	Totalt
Koncernen						
Löner och andra ersättningar	9 999	38 797	48 796	7 448	34 [illegible]	42 [illegible]
Sociala kostnader	[illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Pensionskostnader	[illegible]	2 [illegible]	2 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa löner och andra ersättningar	10 [illegible]	43 [illegible]	53 [illegible]	7 [illegible]	37 [illegible]	44 [illegible]
Summa sociala kostnader och pensionskostnader	1 [illegible]	5 [illegible]	6 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	**10 451**	**137 [illegible]**	**163 [illegible]**	**13 [illegible]**	**172 [illegible]**	**187 [illegible]**
Moderbolaget						
Löner och andra ersättningar	3 [illegible]	[illegible]	3 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Sociala kostnader	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Pensionskostnader	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa löner och andra ersättningar och sociala kostnader	3 [illegible]	[illegible]	4 [illegible]	4 [illegible]	[illegible]	4 [illegible]

Ersättning till styrelse och ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Till styrelsens ordförande och ledamöter utgår arvoden för styrelsearbete och ersättningen enligt årsstämmans beslut. Arvode utgår till ledamöter i ersättningsutskottet. Arvodesutgående presenteras enligt årsstämmans beslut om arvoden till styrelsen har under 2021 utgått arvoden med totalt 1 300 tkr (1 300).

Riktlinjer för bestämmande

Styrelsen har utsett en ersättningsutskott som behandlar och beslutar om ersättningar till VD och till VD de nät nyckelpersonella befattningshavare.

Ersättning till verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare

Den sammanlagda ersättningen till verkställande direktören består av fast lön, rörlig ersättning, pensions- och försäkringsförmåner samt förmåner. Den sammanlagda ersättningen till övriga ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig ersättning och pensions- och försäkringsförmåner. Några ledande befattningshavare har rätt till förmåner. Med övriga ledande befattningshavare avses koncernens ledningsgrupp, exklusive verkställande direktören. Totalt omfattade denna grupp sex (sex) personer under 2023.

Den rörliga ersättningen till VD och övriga ledande befattningshavare baseras på hur koncernens resultat uppnått i förhållande till uppsatta mål och är maximerad till ett belopp motsvarande tre månadslöner.

Pensioner

VD är berättigad till en årlig pensionspremiereservering om 35 procent av den fasta lönen. Övriga ledande befattningshavare omfattas av ITP-planen och inom ramen för denna möjligheter till alternativ ITP. Pensionsåldern för VD och övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Uppsägningstid och avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller vid uppsägning från bolagets sida en uppsägningstid på 12 månader med ersättning som andra inkomster under uppsägningstiden. Vid uppsägning från verkställande direktören eller gäller en uppsägningstid på sex månader. Något särskilt avtal om avgångsvederlag finns ej. För en av de ledande befattningshavarna finns ett avtal om en ömsesidig uppsägningstid på mellan tre månader. I övrigt finns inga särskilda avtal gällande uppsägningstider och avgångsvederlag utan det regleras med gällande anställningsavtal och utgår om anställningsavtalet (LAS).

20240612086643

ERSÄTTNINGAR, FÖRMÅNER OCH PENSIONSKOSTNADER UNDER 2023

Tkr	Grundlön/ styrelsearvode	Rörlig ersättning	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa 2023
[illegible]	150				150
[illegible]	200				200
[illegible]	400				400
[illegible]	400				400
[illegible]	100				100
[illegible]	250				250
[illegible]	4 893		20	600	5 513
[illegible]	3 446		144	1 034	4 624
Summa	**9 599**	**0**	**503**	**1 634**	**11 336**

[illegible]
[illegible]
[illegible]

ERSÄTTNINGAR, FÖRMÅNER OCH PENSIONSKOSTNADER UNDER 2022

Tkr	Grundlön/ Styrelsearvode	Rörlig ersättning[1]	Övriga förmåner	Pensions-kostnad	Summa 2022
[illegible]	500				500
[illegible]	450				450
[illegible]	400				400
[illegible]	400				400
[illegible]	100				100
[illegible]	250				250
[illegible]	4 893		20	600	5 513
[illegible]	3 230		224	1 049	4 503
Summa	**10 271**	**0**	**244**	**1 649**	**12 164**

[illegible]
[illegible]
[illegible]
[illegible]

[illegible]

MÄN OCH KVINNOR INOM STYRELSE OCH FÖRETAGSLEDNINGAR (ANTAL PERSONER)

	2023			2022		
	Män	Kvinnor	Totalt	Män	Kvinnor	Totalt
Koncernen						
[illegible]	[illegible]	53	74	6	72	78
[illegible]	[illegible]	[illegible]	5	2	5	7
Moderbolaget						
[illegible]	[illegible]	5	5	[illegible]	5	5
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

Not 4 Koncernens intäkter

Intäkterna fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Sverige	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	**1 333 407**	**1 396 180**	**5 417**	**5 713**

Moderbolagets intäkter består av administrationsavtalen från dotterbolag.

Avtalade framtida hyresintäkter från förvaltningsfastigheter
I dessa framtida belopp för 2023 uppgick hyresvärdens totala intäkter till 1 333 miljoner (1 396 miljoner) av dessa intäkter uppgår hyresintäkterna till 1 243 miljoner (1 429 miljoner). Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Förfallostrukturen avseende de hyreskontrakt som avser ej uppsägningsbara operationella leasingavtal framgår av tabellen nedan. Garage- och elfordonshyresavtal, som vanligtvis har en månadsvis uppsägningstid ingår inte i tabellen.

Avtalade framtida hyresintäkter	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	**364 375**	**329 561**

Not 5 Rörelsesegment

Koncernledningen är ansvarig för verksamhetsområdena Fastighetsutveckling, Fastighetsförvaltning och Villor och fristående, vilka rapporteras enligt IFRS 8, Rörelsesegment.

Fastighetsutveckling
Omfattar att köpa, utveckla och försälja egna kommersiella fastigheter samt samarbetsprojekter. Affärsområdets omfattar också att äga och förvalta nyproducerade systemfastigheter och bestäms genom den bruttade fastighetsvärdet Trelleborgsfastigheter AB.

Fastighetsförvaltning
Omfattar förvaltningen av gruppvis ägda ambulans, centrala och lägenheter. Avgående områden är sålda vägen från inköp av mark till försäljning av färdigställt bostad. Marknaden är koncentrerad till den svenska marknaden. Samtliga marknadsföra andra varumärken: Genom hus Bostad 1 affärsområdet ingår också försäljning och byggnation av bostadsprojekt till professionella hyresgäster.

Villor och fristående
Marknadsför och bygger enskilda villor och fristående under varumärken Genom hus. Verksamheten är fristående med den svenska marknaden.

I koncernredovisning redovisas moderbolaget Catrezidra Group AB.

Rörelsesegment 2023 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Fastighets-förvaltning	Villor och fristående	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern-ingående	Justering IFRS	Koncern IFRS
[illegible]	75,2	447,7	333,9	0,4	-	1 110,9	192,5	1 303,4
[illegible]	4,3	5,1	0,7	-0,4		9,6	12,5	22
[illegible]					4,6	4,6	0,4	5,0
Resultat efter finansiella poster	80,3	-5,1	-0,7	-0,8	-21,6	1,0	32,1	33,1
[illegible]					5,5	5,5	-	-5,5
Årets resultat	80,3	-5,1	-0,7	-0,8	-24,3	-1,9	21,6	19,1
[illegible]	54,2					0,0		0,0

[illegible]

Rörelsesegment 2022 (Mkr)	Fastighets-utveckling	Fastighets-förvaltning	Villor och fristående	Koncern-eliminering	Ej fördelade poster	Koncern-ingående	Justering IFRS	Koncern IFRS
[illegible]	9,0	8 [illegible]	7 [illegible]	-8,0		14,5 [illegible]	8,0	30,5
[illegible]			0	-0,5		-0,5	-	-0,5
Summa intäkter	**13,0**	**810,4**	**714,0**	**0,5**	**-**	**1 340,1**	**-104,0**	**1 236,1**
[illegible]	2,5	2,1	5,0	-0,1		4,0	-2,2	26,5
[illegible]					0	0	0,1	0,1
Resultat efter finansiella poster	**35,5**	**28,1**	**3,0**	**-4,3**	**19,1**	**87,4**	**-33,0**	**43,4**
[illegible]					-0,0	-0,0	1,6	-2
Årets resultat	**35,5**	**28,1**	**3,0**	**-4,3**	**19,1**	**87,4**	**-30,5**	**41,3**
[illegible]	43,1	3,2	1,0			9,0		0,0

[illegible]

2024061208645

[illegible]

Redovisning i uppskjuten skatt	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]	[illegible]	1 842		
[illegible]	0	2 055		
[illegible]	[illegible]			
Övrigt	[illegible]			
Utgående balans	-20 444	-16 307		

Not 16 Rörelseförvärv

Cupersholm förvärvade den 14 februari 20[illegible] procent av aktierna i Stenstrand AB. Köpeskillingen för rörelsen uppgick till 15 [illegible] kr inklusive tilläggsköpeskilling på 3 [illegible] kr.

Not 17 Immateriella tillgångar

Koncernen	Varumärke	Programvaror	Goodwill	Summa
Anskaffningskostnader				
Ingående anskaffningsvärden [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets investeringar	[illegible]	3 884	0	3 884
Utgående balans 2023-12-31	16 120	11 651	16 325	44 096
Årets investeringar		20		20
Utgående balans 2023-12-31	16 120	12 768	16 325	44 116
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade [illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
Årets avskrivningar	360	814		2 [illegible]
Utgående balans 2023-12-31	3 436	5 353		9 789
Årets [illegible]		[illegible]		[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	3 436	5 [illegible]		8 [illegible]
Ackumulerade nedskrivningar				
Ingående ackumulerade [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
Årets nedskrivningar				
Utgående balans 2023-12-31	0 [illegible]		[illegible]	10 [illegible]
Årets [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	13 [illegible]		[illegible]	20 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	2 [illegible]	6 [illegible]	0 [illegible]	10 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	0	6 [illegible]	0	6 [illegible]

Varumärken värderade på [illegible]nivå	2023	2022
Anskaffningsvärde vid årets början		
Årets [illegible]		[illegible]
Summa	0	3 [illegible]
Goodwill värderad på [illegible]nivå	2023	2022
Anskaffningsvärde vid årets början		[illegible]
Årets [illegible]		[illegible]
Summa	0	8 [illegible]

Not 18 Förvaltningsfastigheter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	[illegible]	[illegible]
Investeringar och förvärv	[illegible]	[illegible]
Förändring av [illegible]	[illegible]	[illegible]
Avyttring		[illegible]
Omklassificering		
Utgående verkligt värde	847 [illegible]	636 [illegible]

Värdering
Koncernens verkliga värde för förvaltningsfastigheter uppgick per den 31 december 2023 till 847,2 Mkr (636,3 Mkr). Under året har extern fastighetsvärderare använts. Tredjelinjes värdering.

Externa och interna värderingar har gjorts av samtliga koncernens fastigheter. Värderingarna har baserats på avkastningsmetoden som innebär att värdet av en fastighet motsvarar nuvärdet av framtida nettoflöden för respektive fastighet där hänsyn tagits till gällande marknadsförhållanden, marknadshyror, verklig och avtalad nettodriftsnetto enligt IFRS 13 nivå 3.

De använda avkastningskravsintervallen i värderingen ligger i intervallet 6,5 procent till 7,4 procent.

Känslighetsanalys per 2023-12-31	Koncern	Kategori	Utgångsvärde [illegible]	Utgångsvärde [illegible] %
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	[illegible]		[illegible]	[illegible]

Pågående projekt och antagna åtaganden
Per balansdagen 2023 finns det ett antal investeringsåtaganden i koncernens förvaltningsfastigheter. Investeringen avser utbyggnad och ombyggnad till en befintlig byggnad. Arbeten påbörjade under Q4 2023 och förväntas färdig utförda under Q1 2024, investering [illegible] uppgår till [illegible] Mkr.

Väsentliga åtaganden
Koncernen har inga väsentliga avtalsenliga skyldigheter att köpa, uppföra eller reparera en förvaltningsfastighet eller för att senare reparationer, underhåll eller förbättringar.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning
Uppföranden har påbörjats med förvaltningsfastigheter till ett värde av 821,8 mkr (166 mkr per 31 december 2021 Se även not 4 [illegible] säkerheter.

Avkastningsmetoden
Vid tillämpning med avkastningsmetoden värderas en fastighet genom att nuvärdet av framtida [illegible] det vill säga framtida nyttor intjänade [illegible] med [illegible] och underhållsbehov [illegible] som [illegible] [illegible] hållandeinvesteringar har [illegible] och hänförliga hyresintäkter, drift- och underhållskostnader. Resultaten marknadsanpassas genom att [illegible] eventuella [illegible] [illegible] och [illegible] [illegible] Samtliga fastigheter testas marknadsmässiga [illegible] [illegible] med avkastningsmetoden.

Värderingsmetod
Värderingsnivå

Känslighetsanalys per 2023-12-31	
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

Känslighetsanalys värderingsmodell	2023-12-31
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]

Känslighetsanalys
Nedanstående tabell visar hur en förändring av väsentliga antaganden påverkar förvaltningsfastigheternas verkliga värde

Känslighetsanalys av verkligt värde	Förändring	Värdeförändring 2023
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Värdering för verkligt värde
Samtliga verkligt värde-värderingar för förvaltningsegendom har genomförts med hjälp av beskrivande [illegible] som [illegible] i verkligt värde-[illegible]

Not 19 Rörelsefastigheter

Koncernen	Byggnader	Mark anläggn.	Mark	Summa
Anskaffningskostnader				
Ingående anskaffningsvärden [illegible]	40 [illegible]	7 [illegible]	[illegible]	18 [illegible]
Årets anskaffningar	2 [illegible]	362		3 362
Utgående balans 2023-12-31	123 [illegible]	7 [illegible]	10 [illegible]	141 [illegible]
Årets anskaffningar	62	[illegible]		62
Utgående balans 2023-12-31	123 [illegible]	7 [illegible]	10 [illegible]	141 [illegible]
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående ackumulerade [illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
Årets avskrivningar	1 [illegible]	384		1 [illegible]
Utgående balans 2023-12-31	22 [illegible]	1 [illegible]	-	24 [illegible]
Årets avskrivningar	2 [illegible]	384		3 [illegible]
Utgående balans 2023-12-31	25 [illegible]	1 [illegible]	-	27 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	100 [illegible]	6 [illegible]	10 [illegible]	115 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	97 [illegible]	5 [illegible]	10 [illegible]	114 [illegible]

Not 20 Maskiner och inventarier

Koncernen	Maskiner	Inventarier	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående anskaffningsvärden [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets anskaffningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Omklassificering	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	92 930	4 547	97 477
Omklassificering	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets anskaffningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering	-1 430		-1 430
Utgående balans 2023-12-31	91 [illegible]	4 703	96 [illegible]
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående ackumulerade [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets avskrivningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	55 934	3 421	59 [illegible]
Årets avskrivningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering	[illegible]		[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	60 663	3 816	64 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	36 [illegible]	1 [illegible]	38 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	36 [illegible]	[illegible]	38 [illegible]

Not 21 Nyttjanderätter

Koncernen	Kontor	Fordon	Summa
Anskaffningskostnader			
Ingående anskaffningsvärden [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets anskaffningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	10 [illegible]	11 [illegible]	20 [illegible]
Årets anskaffningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	21 [illegible]	13 [illegible]	33 [illegible]
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående ackumulerade [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Årets avskrivningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	8 [illegible]	6 [illegible]	13 [illegible]
Årets avskrivningar	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Försäljning och utrangering			[illegible]
Utgående balans 2023-12-31	9 [illegible]	9 [illegible]	19 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2023-12-31	12 [illegible]	4 [illegible]	13 [illegible]
Värde enligt balansräkning 2022-12-31	11 [illegible]	3 [illegible]	14 [illegible]

Nyttjanderättstillgångar	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	14 870	17 435

Leasingskulder	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	15 435	17 313

Utgifter avseende kortfristiga leasingavtal och leasingavtal för vilka värdet på den underliggande tillgången är lågt har kostnadsförts linjärt över leasingperioden och uppgår till 1 [illegible] mkr (2022: 1 [illegible] mkr). Det totala kassaflödet för leasingavtal uppgick till 2 [illegible] mkr (2022: 2 [illegible] mkr).

Not 22 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående anskaffningsvärden	231 829	224 303

Bolag	Org.nr	Säte	Kapital- och röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
[illegible]	[illegible]	Omsorg	[illegible]%		
Summa					331 609

Not 23 Andelar i intresseföretag

Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående anskaffningsvärde	**34 299**	**33 834**	**15 414**	**15 414**

Bolag	Organisations-nummer	Säte	Kapital-andel/röstandel	Antal andelar	Bokfört värde
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Årets resultat, räknat från innehavsdatum, har redovisats med 451 tkr (-115 tkr) varav motsvarande värdeförändring i innehavsföretagen uppgår till 0 tkr (-114 tkr).

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 000**	**1 000**

Innehavet avser aktier i Hagamatten AB som är en utvecklingsplats för småhus. Vidare finns överenskommelser med anskaffningsvärdet.

Not 25 Varulager

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa varulager	**26 736**	**33 039**

Not 26 Omsättningsfastigheter

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa omsättningsfastigheter	**356 407**	**319 357**

Koncernen	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Vid årets slut	**375 339**	**319 850**
Ackumulerade nedskrivningar		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Vid årets slut	**-18 932**	**-4 933**
Värde enligt balansräkningen vid årets slut	**356 407**	**319 357**

Det redovisade värdet för den del av omsättningstillgångar som redovisas till nettoförsäljningsvärde uppgår till 0 tkr (-0 tkr).

Not 27 Pågående arbete

Nedlagda utgifter på försäljningsobjekt där kunden tillvaratar fastigheten vid färdigställandet redovisas som pågående arbete. Det redovisade värdet uppgick vid årets slut till 94 275 tkr (-0 tkr).

Not 28 Avtalstillgångar

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	**30 335**	**17 884**

Till övervägande del kommer samtliga pensionsåtaganden att regleras inom tolv månader 2024.

Not 29 Fordringar/Skulder till koncernbolag

Moderbolaget

Fordringar i koncernbolag uppkommer i 0 272 tkr (26 9581). Koncernens centralkontosystem hanterar de mot 37

Koncernen

Koncernen har ett avtal till Erik Hemberg Fastigheter AB. Skulle ej förvärvas av koncernen i samband med försäljning av Fastighets AB Tjonen och Vasahusen AB. Skulden uppgår per balansdagen till 46 300 tkr (46 300 tkr) och utgår på marknadsmässiga villkor.

Not 30 Övriga fordringar

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	**44 653**	**3 207**

Not 31 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	**10 230**	**23 376**	**193**	**221**

Not 32 Eget kapital

Aktier och aktiekapital

Den 31 december 2023 bestod aktiekapitalet av 122 613 516 (122 613 516) aktier av vilka samtliga är fullt betalda. Samtliga aktier är av lika värde. Uppdelningen på de olika aktieslagen är följande

	Antal
[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Totalt antal	**122 613 516**

Antal aktier (tusental)	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Reserver

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Utgående ackumulerade omräkningsdifferenser	**144**	**144**

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kr)

Moderbolagets	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Totalt	**204 203 184**	**167 959 770**

Styrelsen föreslår att till nedanstående skiftande vinstmedel disponeras på följande sätt:

[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]
Totalt	**204 203 184**	**167 959 770**

Förvaltning av ägarnas kapital

För att följa utvecklingen av kapitalet i koncernen använde ett antal nyckeltal som löpande följs upp. De nyckeltal som följs upp är soliditet, räntabilitet på eget kapital och räntabilitet på sysselsatt kapital, se förvaltningsberättelse. Företaget har inga särskilda mål som innebär krav på att uppfylla vissa nyckeltal

Not 33 Avsättningar för pensioner

Befintliga aktuariella antaganden har använts vid beräkning av förmånsbestämda pensionsförpliktelser

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen diskonteringsränta +/- 0,5 % visar

	3,50%	3,00%	4,00%
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen inflation +/- 0,5% visar

	0%	0,5%	1,5%
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Känslighetsanalys

Känslighetsanalys av antagen livslängd +/- 1 år visar

	- 1 år	Bas (23)	+ 1 år
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Specifikation av förändring av nettobelopp i koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Förpliktelsens nuvärde vid årets slut	**31 335**	**30 933**

Känsligheten i pensionsåtagandena är i resultaträkningen redovisade som rantekostnad. Övriga delkomponenter av pensionskostnaden är redovisade under respektive funktion i rörelseresultatet

Åtagandet för ålderspension och familjepension för tjänstemän i Sverige tryggas i huvudsak genom en försäkring i Alecta. Enligt en utvandrande från rådet för finansiell rapportering URF 10 är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2023 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa denna plan som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen enligt ITP som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda pensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av anställdes lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid

Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärden på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtagandena beräknade enligt Alectas försäkringstekniska metoder och antaganden, vilket inte överensstämmer med IAS 19. Vid utgången av 2023 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 167 procent (172)

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	**19 754**	**19 080**

Not 34 Överskjutande reserver

Moderbolaget	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	5 834	11 794

Not 35 Övriga avsättningar

Koncernen	2023	2022
Långfristiga avsättningar		
[illegible]	[illegible]	1 [illegible]
[illegible]	[illegible]	4 [illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Redovisat värde vid årets slut	13 279	13 381
Kortfristiga avsättningar		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Redovisat värde vid årets slut	1 158	3 814

Övriga avsättningar består av avsättningar när garantiåtaganden samt av kostnader för reklamationer. Bedömningen görs enskilt för varderna projekt. Avsättningarna är maximerade till kontrakt.

Not 36 Förändring i skulder som tillhör finansieringsverksamheten

	2022-01-01	Kassaflöde	Kassaflöde	Ej kassapåverkande poster övrigt	2022-12-31
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]
Summa	822 530	139 899	-133 977	[illegible]	801 030

	2023-01-01	Kassaflöde	Kassaflöde	Ej kassapåverkande poster övrigt	2023-12-31
[illegible]	[illegible]	21 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]
Summa	253 265	281 [illegible]	-153 177	[illegible]	801 930

Not 37 Checkräkningskredit

Koncernen

Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till mer [illegible], varav outnyttjat belopp 40 [illegible]

Not 38 Aktieägarskulder

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	43 571	81 655

Till övervägande del kommer samtliga pensionsåtaganden att regleras [illegible] under 2024. Även 2023 års utgående belopp har följaktligen [illegible] under 2024.

Not 39 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
Summa	114 [illegible]	156 [illegible]	2 [illegible]	1 [illegible]

Not 40 Ställda säkerheter

Företagsinteckningar och fastighetsinteckningar	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
Summa ställda säkerheter	760 637	888 600		

Not 41 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]			[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
Summa eventualförpliktelser	139 438	161 349	769 792	650 095

Not 42 Resultat per aktie

Resultatet per aktie har beräknats genom att årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare 14 126 tkr (-53 [illegible]) har dividerats med genomsnittligt antal utestående aktier om 81 [illegible] (81 [illegible]).

Not 43 Kassaflöde

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
[illegible]	[illegible]	[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	
Summa	-4 859	-33 [illegible]	5 [illegible]	-3 [illegible]

Upplysning om betalda räntor och utdelningar	Koncernen		Moderbolagen	
	2023	2022	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]		0
[illegible]	[illegible]	[illegible]		0

Likvida medel i kassaflödesanalysen utgörs av kassa- och bankmedel.

Not 44 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar

De finansiella tillgångar som finns och utgörs i koncernen är långfristiga fordringar, kundfordringar, leverantörsfordringar, aktier och likvida medel. Samtliga belopp som anges nedan motsvarar de poströrda värdena i koncernen.

Kundfordringar

Koncernens kundfordringar består i huvudsak av hyresavtal i SEK. Samtliga fakturerade är vanligtvis till månadsdagens start. Betalningsvillkoren för kundfordringarna är 30-90 dagar. Därefter varde motsvarar verkligt värde. Koncernens kundfordringar fördelar enligt nedan (tkr):

Koncernen	2023	2022
[illegible]	[illegible]	40 [illegible]
[illegible]	[illegible]	1 [illegible]
[illegible]	[illegible]	2 [illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	4 [illegible]
Summa långfristiga	39 037	40 [illegible]

Koncernens kunder erhåller kredit efter en kreditprövning enligt fastställda rutiner som kan accepteras. Koncernen är därmed förvärvade avsättningar av [illegible] tkr (1 tkr).

Likvida medel

De likvida medlen består av SEK och EUR är placerade på bankkonton. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 28 455 tkr (1 [illegible] tkr koncernen och 0 tkr (1) för moderbolaget. Bokförda värden motsvarar verkligt värde.

Valutarisker

Koncernen har ingen [illegible] per december 2023.

Finansiella skulder

De finansiella skulder som finns och utgörs i koncernen är leverantörsskulder checkräkningskredit samt lån från kreditinstitut. Samtliga belopp som anges nedan under finansiella skulder motsvarar de bokförda värdena i koncernen. De bokförda värdena överensstämmer med de verkliga värdena på respektive skuld. Omräkning från utländsk valuta till SEK har gjorts till balansdagens kurs.

Leverantörsskulder

Koncernens leverantörsskulder, där endast kortfristigen är skulder i SEK. Leverantörsskulderna förfaller till betalning [illegible] inom 20-30 dagar.

Checkräkningskredit

Koncernen har en beviljad checkräkningskredit på ej mer [illegible]. Per årsskiftet uppgick utnyttjat belopp i koncernen till 0 mer [illegible]. Kostnad på checkräkningskrediten är rörlig.

Räntebärande skulder

Koncernens lån från kreditinstitut är förfallna enligt nedanstående förfallodagar/ amorteringsplaner. Dessa består av icke-marknadsmässiga räntesatser som justeras och återgenomförandes samt avbetalningsförmåner. Bolagen har inga lån på årsskiftet.

Avsättningar för förväntade skulder	Inom 1 år	Mellan 1 och 2 år	Mellan 2 och 3 år	Mellan 3 och 5 år	Mer än 5 år	Summa avsättningar [illegible]	Redovisat värde skulder
[illegible]	[illegible]					[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
Summa	162 [illegible]	53 [illegible]	53 [illegible]	80 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Utöver ovanstående upplåning finns [illegible] för finansiering av exploateringsfastigheter med [illegible] tkr (1 [illegible]).

Lån upptagna för finansiering av exploateringsfastigheter löper med variabla amorteringsvillkor. Några lån är amorteringsfria och andra amorteras på tre till fem år. Samtliga lån omsätts vid avyttring av respektive fastighet. Återbetalningstiden för exploateringsfastigheter är vanligtvis mellan ett och fyra år. Lånen på balansdagen är upptagna i SEK. Samtliga lån löper med rörlig ränta.

2024061208649

Bedömning av verkligt upplysningskrav om verkligt värde

Koncernen redovisar vissa finansiella instrument värderade till verkligt värde utanför balansräkningen. I verkligt värdehierarchin görs de olika nivåerna definieras enligt följande:

Finansiella instrument i nivå 1
Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder

Finansiella instrument i nivå 2
Andra observerbara data för tillgången eller skulden än noterade priser inkluderade i nivå 1, antingen direkt (som priser) eller indirekt (härledda från priser).

Finansiella instrument i nivå 3
Data för en eller flera väsentliga indata som baseras på observerbar marknads information (icke observerbara indata). Koncernens finansiella instrument i nivå 3

Omförda mellan nivåerna redovisas som huvudregel vid den rapportperiod då förändringen inträffade. Det har inte förekommit några överföringar mellan nivåerna under året.

Finansiella instrument per kategori

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Summa
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	19 917	19 917
Övriga fordringar	4 284	4 284
Likvida medel	28 452	28 452
Summa	**52 653**	**52 653**

2022-12-31		
Tillgångar i balansräkningen		
Kundfordringar	40 034	40 034
Övriga fordringar	8 750	8 750
Likvida medel	150 611	150 611
Summa	**199 395**	**199 395**

2023-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Räntebärande skulder exkl. leasing	724 296	724 296
Kortfristiga leasingskulder	39 814	39 814
Leverantörsskulder	73 902	73 902
Summa	**837 383**	**837 383**

2022-12-31		
Skulder i balansräkningen		
Räntebärande skulder exkl. leasing	691 256	691 256
Kortfristiga leasingskulder	241 764	241 764
Leverantörsskulder	1 810	1 810
Summa	**933 030**	**933 030**

Not 43 Risker och riskhantering

FINANSIELLA RISKER

Inledning
Koncernen har genom sin verksamhet huvudsakligen finansiell exponering genom sin kassaflödesmatris. Koncernens policy är noga för att koncernen exponeras för tillgångar och investeringar. Koncernens policy är noga för att koncernen exponeras för tillgångar och investeringar som har tillgång till en stabil och långsiktig finansiering, investeringar och övriga finansiella. Om koncernen inte kan erhålla medel för refinansiering eller ny upplåning av lån eller endast till stora ränteökningar, kan det ha en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning. Ränterisk betecknas som risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens räntenetto som, på kort och lång med ett efterfrågeområdes fastighetsvärdering visar sig om att koncernens nuvarande avkastningsnivå.

Ränterisk påverkas huvudsakligen av förändringar av räntenivån på marknaden, men på den rörande marknadsräntan, kreditmarginaler mot penningmarknaden påverkas framförallt av den förväntade inflationstakten och räntekurvans utformning. Ränterisken kan leda till förändringar i marknadsvärden och kassaflöde såväl som räntenetto i koncernens resultat.

Valutarisk
Koncernens externa valutarisker uppstår i samband med fastighetsförvärv. Denna exponering uppstår när någon av koncernens enheter betalar för köp eller inköp i annan valuta än enhetens kronor. Styrelsen har fastställt en koncernpolicy i form av en manual för hantering av valutarisker. Huvudinriktningen är att 0–75 procent av det förväntade nettoflödet av utländsk valuta för de kommande tolv månaderna säkrats.

Under 2023 har inga terminskontrakt tecknats. Ingen valutarisk har för närvarande identifierats i koncernen.

Kreditrisk
Kreditrisk är risken för att motparten i en transaktion med finansiella instrument inte kommer att kunna fullgöra sina åtaganden och att koncernen därigenom åsamkas en ekonomisk förlust. Kreditrisk uppstår i koncernens kundfordringar, likvida medel och derivatinstrument. Kreditrisken är begränsad till det belopp som är upptaget som tillgång i balansräkningen.

Kundfordringar består av ett stort antal kunder som omfattar kredit samt en kreditrisk eller indirekt prövning. För det gäller privatpersoner är ett krav på att de erbjuder kredit utan att de ställt någon form av säkerhet eller liknande.

Inom koncernens verksamhetsområde fastställer kreditvärdering förekommer entreprenadavtal med bland annat delbetalningar. I dessa entreprenadavtal finns ett åtagande som innebär att kunden, som ej uppfyllt med penalty till exempel sex månader efter entreprenadtidens utgång ska ha varvas av Gotenehus. Per 2023-12-31 fanns inga projekt där Gotenehus har några åtaganden av liknande slag. (utvecklas)

Likviditetsrisk
Koncernens policy är att upprätthålla en finansieringsberedskap som vara dagsting. Målsättningen är att se kostnadseffektiv som finns hos externa långivare och att ha kapitalbehov som behövs uppkommer det nämnvärda krav. Detta innebär att koncernen har en god likviditetsberedskap. Se även not 42

Policyn är att likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit ska uppgå till minst 5 procent av koncernens intäkter. Likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit ska uppgå till minst 10 procent av koncernens intäkter. Utöver av likvida medel ska endast ske i bankrelaterade instrument. Per 2023-12-31 uppgick koncernens likvida medel exklusive outnyttjad checkkredit till 2 procent (4.1) av koncernens intäkter. Likvida medel inklusive outnyttjad checkkredit uppgick till 5 procent (14.1) av koncernens intäkter

ÖVRIGA RISKFAKTORER

Konjunkturberoende
Efterfrågan på Gotenehus produkter påverkas. Likaså tar de första konsumentmarknaden av fastighetsägare i det allmänna konjunkturläget.

Operativa risker
Verksamheten inom Gotenehus är till stor del projektinriktad. De flesta projekt bygger i samarbete med tillhörande entreprenörer. Tillgången och investeringen på entreprenörer kan vara en risk för Gotenehus

Koncernen löper och säljer seminarier när både arbetsuppgifter och projektverksamheten. Risk kan finnas att koncernen har för få eller för många byggprojekt i portföljen. För att undvika risk för projektförluster är det också väsentligt att projektägarna marknadsför i attraktiva områden med god efterfrågan. Med anledning av detta är koncernens tillhörande koncernens till storstadsområden och universitets- och högskoleorter.

Gotenehus har som huvudregel att tillbyggnader och entreprenader på projektnivå. Skulle annat gälla under tiden för slutbesiktning. Genom denna avgränsande huvudregel byggnaden eller omfattande ovissheter inträffa projekt på projektnivå och kan medföra oväntade kostnader. Detsamma gäller på delar av projekten som Gotenehus har ansvar för. Detta kan medföra förseningar inom slutata projekt i förhållande till Gotenehus.

Politiska risker
Processer kan även oförutsedda kostnadsökningar på material, under entreprenörer och personalkostnader

Prisutvecklingen på en del material, exempelvis skjutna trävaror och elektriskt material, samt till viss del av utvecklingen på världsmarknaden. Eftersom koncernens marknad är lokal och koncentrerad till Sverige kan detta innebära att det finns marknadslägen som vara svårt att kompensera sig för prisökningen på material.

Skattepolitiska risker
En skall vanligt och annan oväntad förändring kan innebära svårigheter vid kommande grundläggning och medföra att projekt blir orealistiska

Hyresförlustrisk
Projektutveckling i egen regi innebär förstås en operativ risk att verksamheten. Varje projekt måste anpassas till olika förutsättningar på lokala marknader och olika myndighetskrav.

Fastighetsrelaterade risker
Koncernens förvaltningsfastigheter redovisas till marknadsvärde i koncernens omställderade balansräkning och med värdeförändringar i resultaträkningen

Värdeförändringar påverkas dels av fastighetsspecifika faktorer såsom uppvärmden, utformningsgrad och driftskostnader och dels av makroekonomiska faktorer såsom det allmänna konjunkturläget, tillväxt, arbetslöshetsnivåer, tillgång på produktion av nya fastigheter, befolkningsutveckling, inflation och räntenivåer. En väsentlig förändring av nyckeltalen på fastighetens kan ha en negativ påverkan på möjligheten att avyttra den fastigheten inom en kort eg försäljer, vilken en tur kan ha en väsentlig negativ påverkan koncernens finansiella ställning och resultat

Hyresfaktorer och utbytningsgrad

Risking med påverkan systematiska för fastigheter brand antal av tillgång och efterfrågan på marknaden. Koncernens investeringar påverkas av avkastningsgraden av fastigheterna, hur absoluta systematiska och att nyttjandegraden hänger samman. Minskad nyttjandegrad eller hyresnivåer jämfört, negativ avkastning påverkar koncernens intäkter negativt. Risken för sådana förhållanden – nyttjandegrad och förhållande systematiska – kan påverka fastigheternas värde och därmed koncernens resultat och ställning.

Fastighetsskatter

Koncernens hyresgäster som hyr enheter har verkligen reaktion dagligvaror som är driftsområde, skatten påverkar för el, städning, vatten och värme. Dessa avgifter varierar och hyresnivåer kan vid vissa tillfällen avtalet löpa från ett antal år varför, vilket medför att påverkan ökar. När en avtalsförlängning inte kompenseras av en reglering av hyran eller en ökning av hyran genom en omförhandling av hyresavtalet, kan det få en väsentlig negativ påverkan på koncernens finansiella ställning och resultat. Vid händelse av lediga utrymmen och de kommer framöver huvudsakligen påverkas av förändringar i marknadshyror. Underhållsåtgärder innebär kostnader som är nödvändiga för att fastigheterna ska hållas i gott skick. Omfattningen och omfattningen av fastighetens kan få en väsentlig negativ påverkan på koncernens resultat och ställning.

Not 46 Närståendetransaktioner

Koncernen har – mindre omfattning och enligt marknadsmässiga och marknadsmässiga villkor – transaktioner med närstående.

Omsättningen av tjänster och varor har uppgått till [illegible] mkr (224 11). Utestående fordringar per 2023-12-31 var [illegible] mkr (67 350).

Koncernen har inom ramen för förvaltningsavtal [illegible] belopp som uppgår över två år, beräknat för samma antal av [illegible] per år.

Inom närstående till koncernledningen har [illegible] haft [illegible] Generalsekreterare och styrelseledamot.

Moderbolaget har en [illegible] med dotterföretag om [illegible] och [illegible] om [illegible].

Inga [illegible] lämnade [illegible].

Kassaflöde	2023	2022
Transaktioner med anläggningar och [illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	3 367	636 730

Not 47 Väsentliga händelser efter balansdagens slut

Den 11 januari 2024 [illegible] Nasdaq genomförde efter ansökan av styrelsen för Gotmeko Group AB (publ) att [illegible] Gotmeko avnoterats från Nasdaq First North Growth Market. Sista dag för handel har den 11 januari 2024.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed, ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat samt att förvaltningsberättelsen för moderbolaget och koncernen ger en rättvisande översikt över verksamhetens utveckling och resultat och därutöver beskriver väsentliga risker och målkonfliktsfaktorer som koncernen står inför. Styrelsen och verkställande direktören försäkrar också att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de har antagits av EU.

Gotmeko den 22 april 2024

Erik Nordberg
Styrelsens ordförande

Andreas Gustafsson
Styrelseledamot

Fabian Dahl
Styrelseledamot

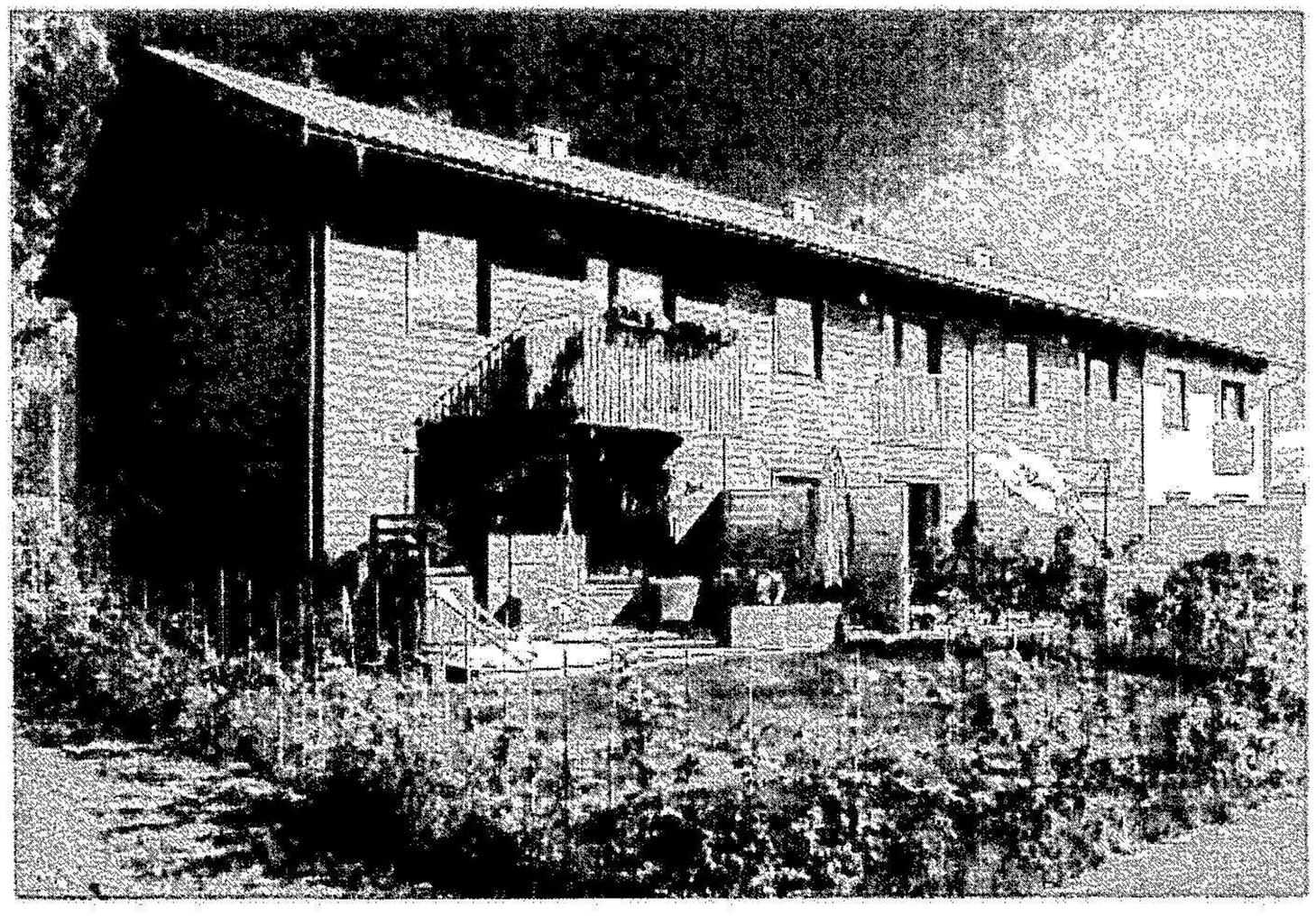
Johan Skarp
Styrelseledamot

Magnus Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2024

Öresunds Revisionsbolag AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Concordia Group AB
org.nr. [illegible]

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Concordia Group AB för år 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 16-23. Bolagets hållbarhetsrapport och koncernredovisningen på sidorna 16-23 samt på sidorna 28-45 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 16-23. 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 våra yrkesetiska skyldigheter enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-90 samt 46-47. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande över årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi lämnar ingen revisionsberättelse med någon form av bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den andra information som identifierats ovan och överväga om denna information är väsentligt inkonsekvent i förhållande till årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna granskning beaktar vi även den kunskap vi i övrigt har fått om verksamheten genom revisionen och bedömer om denna information i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som vi utfört beträffande denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, avseende koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som är fri från väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats www.revisorsinspektionen.se/rin/. 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Concordia Group AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer att det framlagda förslaget beträffande vinstdisposition och förslaget som det framlagda förslaget beträffande disposition av bolagets vinst eller förlust.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i övrigt. Vårt ansvar enligt denna del 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 våra yrkesetiska skyldigheter enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till utdelning och förslaget beträffande övriga disposition av 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 verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens eget kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innebär bland annat att styrelsen fortlöpande bedömer bolagets och koncernens ekonomiska situation och ser till att bolagets organisation är utformad så att bokföring, medelsförvaltning och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medlen ska förvaltas på ett betryggande sätt.

Revisorns ytterligare uttalande den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har upprättat hållbarhetsrapporten på sidorna 16-23 och för att den har upprättats enligt kraven i årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s granskningsstandard RevR 16 Revisorns granskning av den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och omfattning än en granskning som har utförts enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har. Vi anser att denna granskning ger en tillräcklig grund för våra uttalanden.

Revisorns uttalanden

- Vi tillstyrker att bolagsstämman fastställer att det framlagda förslaget beträffande vinstdisposition och förslaget som det framlagda förslaget beträffande disposition av bolagets vinst eller förlust.
- Vi tillstyrker att styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för räkenskapsåret.

Vårt uttalande beträffande förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust och förslaget som det framlagda förslaget beträffande disposition av bolagets vinst eller förlust

Årsstämma

Anmälan

Rösträtt

Utdelning

Adresser

Styrelse

Revisorer

20240512208653

Admincontrol

List of Signatures

20240612086S4

GoteneGroup ÅR 2023 färdig version att signera.pdf

Name	Method	Signed at
BENGT KRON	BANKID	2024-04-23 08:30 GMT+02
FABIAN DAHL	BANKID	2024-04-22 16:10 GMT+02
ANDREAS GUSTAFSSON	BANKID	2024-04-22 13:11 GMT+02
Nils Erik Thorsten Hemberg	BANKID	2024-04-22 10:04 GMT+02

This document is sealed with a digital signature. The seal is guaranteed by the issuer and verified by the recipient. For more information see https://www.adobe.com/go/pdfseals