

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den *28 juni 2023*. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den *30 juni 2023*


Rutger Arnhult
Styrelseledamot

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

ÅRSREDOVISNING FÖR M2 GRUPPEN I GÄVLE AB

Styrelsen för M2 Gruppen i Gävle AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger flertalet fastigheter i Gävle.

Bolaget förvaltar andelar i bolaget M2 Gruppen Brödtorget KB, org nr 916585-7682, samt M2 Gruppen Gävle Norr KB, org nr 969668-4787.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter, tkr	17 872	21 100	26 627	27 687
Driftsöverskott, tkr	11 593	11 317	16 540	15 496
Förvaltningsresultat, tkr	9 740	159 957	8 386	6 817
Periodens resultat, tkr	5 253	150 721	-2 845	-1 724
Eget kapital, tkr	164 940	159 687	8 966	11 809
Balansomslutning, tkr	350 868	342 538	191 196	189 829
Soliditet, %	47%	47%	5%	6%

Nyckeltalsdefinitioner: Se Not 32

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Information om risker, osäkerhetsfaktorer och möjligheter

M2 Asset Management AB (publ) koncernen, i vilken bolaget ingår, är utsatt för olika möjligheter och risker. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplånig från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på koncernens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl koncernen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur. Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i koncernens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) Koncernen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymen gentemot motpart. Koncernen har en spridning av upplånning mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.

3) Koncernen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	159 586 646
årets vinst	5 252 871
	<u>164 839 517</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

164 839 517

164 839 517

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

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Nettoomsättning	4, 5	17 872	21 100
Fastighetskostnader	6	-6 279	-9 783
Driftöverskott		11 593	11 317
Avskrivningar	15	-1 609	-3 213
Bruttoresultat		9 984	8 104
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	7, 8	-768	-872
Resultat vid försäljning av fastigheter		-	-2
Övriga rörelsekostnader		-	1 148
Rörelseresultat		9 216	8 378
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	42	151 926
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 764	1 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 282	-2 206
Summa finansiella poster		524	151 579
Resultat efter finansiella poster		9 740	159 957
Bokslutsdispositioner	12	-3 364	-9 869
Resultat före skatt		6 376	150 088
Skatt på årets resultat	13, 14	-1 123	633
ÅRETS RESULTAT		5 253	150 721

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Årets resultat		5 253	150 721
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		5 253	150 721

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	71 228	67 011
Pågående nyanläggningar	16	-	2 198
Summa materiella anläggningstillgångar		71 228	69 209
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17, 18	-	7
Fordringar hos koncernföretag	19	133 000	133 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		133 000	133 007
Summa anläggningstillgångar		204 228	202 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	24	291
Fordringar hos koncernföretag		138 455	84 469
Aktuella skattefordringar		377	-
Övriga fordringar		4 724	1 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		275	1 148
Summa kortfristiga fordringar		143 855	87 782
Kassa och bank		2 785	52 540
Summa omsättningstillgångar		146 640	140 322
SUMMA TILLGÅNGAR		350 868	342 538

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		159 587	8 866
Årets resultat		5 253	150 721
Summa fritt eget kapital		164 840	159 587
Summa eget kapital		164 940	159 687
Obeskattade reserver	21	288	288
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	22, 23	2 768	1 645
Summa avsättningar		2 768	1 645
Långfristiga skulder			
	24		
Skulder till koncernföretag		157 250	157 250
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 304	5 353
Övriga långfristiga skulder		106	150
Summa långfristiga skulder		162 660	162 753
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 152	4 029
Skulder till koncernföretag		16 155	12 878
Aktuella skatteskulder		-	44
Övriga skulder		19	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 886	1 214
Summa kortfristiga skulder		20 212	18 165
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		350 868	342 538

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	-	8 866	8 966
Årets resultat			150 721	150 721
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	0	159 587	159 687
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	-	159 587	159 687
Årets resultat			5 253	5 253
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	0	164 840	164 940

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

Balanserat resultat

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

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		9 216	8 378
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Avskrivningar av anläggningstillgångar		1 609	3 213
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		10 825	11 591
Erhållen ränta		12	510
Erlagd ränta		-3	-5
Betald inkomstskatt		-421	-656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 413	11 440
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-50 944	-55 842
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		4 317	-10 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-36 214	-54 656
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 628	-4 600
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		-	49 941
Försäljning av dotterföretag		7	-
Uttag från HB KB		-	30
Investering i aktier och andelar		-	-25
Försäljning av aktier och andelar		-	151 915
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 621	197 261
Finansieringsverksamheten			
	25		
Resultat andelar i HB/KB		42	-
Lämnade koncernbidrag		-9 869	-
Upptagna skulder hos kreditinstitut		-	94
Amortering av skulder hos kreditinstitut		-93	-
Förändring långfristiga skulder hos koncernföretag		-	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-9 920	-99 906
Årets kassaflöde		-49 755	42 699
Likvida medel vid årets början		52 540	9 841
Likvida medel vid årets slut	26	2 785	52 540

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

NOTER

Not 1 Allmän information

M2 Gruppen i Gävle AB, org nr 556710-5910, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som M2 Gruppen i Gävle AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm.

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910**Intäkter**

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått tillköparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Utdelning på aktier redovisas när aktieägarens rätt att erhålla betalning bedöms som säker. Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas per balansdagen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Upplýsningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av Not 15.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Hyresgästpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	3-5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

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

Andelar i koncernföretag

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

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Leasade tillgångar

Bolaget använder sig av undantaget i RFR2 avseende tillämpningen av IFRS 16, Leasingavtal, vilket innebär att leasingavgifter från leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910**Finansiella instrument**

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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

Kassaflödesanalys

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

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 15 Förvaltningsfastigheter.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Lokaler	11 339	12 399
Bostäder	6 522	8 224
Garage, p-platser och övrigt	11	477
Summa	17 872	21 100

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2022-12-31	2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	2 362	2 911
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	14 423	12 599
Summa	16 785	15 510

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-5 101	-8 706
Fastighetsskatt	-1 178	-1 077
Summa	-6 279	-9 783

Not 7 Centrala administrations- och marknadsföringskostnader

	2022	2021
Konsult- och revisionsarvoden	-41	-148
Centraladministration	-610	-
Förvaltningsadministration	-117	-724
Summa	-768	-872

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst kostnader för funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisor

	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	17	-
Grant Thornton Sweden AB		
revisionsuppdrag	-	26
Summa	17	26

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Resultat vid avyttring av koncernföretag	-	151 889
Resultat från andelar i handels-/kommanditbolag	42	37
Summa	42	151 926

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	4 752	1 349
Ränteintäkter, övriga	12	510
Summa	4 764	1 859

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-4 279	-2 201
Räntekostnader, övriga	-3	-5
Summa	-4 282	-2 206

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-3 364	-9 869
Summa	-3 364	-9 869

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Not 13 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-1 123	633
Summa	-1 123	633

Not 14 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		6 376		150 088
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 313	20,6%	-30 918
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-1	0,0%	-3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-1,0%	63	-20,9%	31 311
Skatteeffekt underskottsavdrag	1,4%	-89	0,1%	-88
Förändring uppskjuten skatt	-3,4%	217	-0,2%	331
Redovisad effektiv skatt	17,6%	-1 123	-0,4%	633

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	104 415	158 968
Överfört från pågående nyanläggningar	2 680	-
Nyanskaffningar	3 146	-
Omklassificeringar	-	5 573
Avyttringar och utrangeringar	-	-60 126
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 241	104 415
Ingående avskrivningar enligt plan	-37 404	-44 374
Försäljningar	-	10 183
Årets avskrivningar enligt plan	-1 609	-3 213
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 013	-37 404
Utgående redovisat värde	71 228	67 011

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 259 993 tkr (286 233). Värderingen har genomförts internt inom M2 Gruppen och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	2 198	3 171
Aktiveringar	-2 680	-
Investeringar	482	4 600
Omklassificeringar	-	-5 573
Utgående redovisat värde	0	2 198

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	7	-
Förvärv	-	25
Resultatandel i handels- och kommanditbolag	-	37
Uttag från HB KB	-	-30
Omklassificeringar	-7	-
Försäljningar	-	-25
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	7
Utgående redovisat värde	0	7

Not 18 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn	Andel i procent *	Redovisat värde
M2 Gruppen Brödtorget KB	1,0%	-**
M2 Gruppen Gävle Norr KB	1,0%	-**

* Avser både kapital- och ägarandel.

** Bolaget redovisar ett negativt eget kapital varför innehavet har omklassificerats till kortfristig skuld koncernföretag.

Namn	Org. nummer	Säte
M2 Gruppen Brödtorget KB	916585-7682	Stockholm
M2 Gruppen Gävle Norr KB	969668-4787	Stockholm

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	133 000	33 000
Tillkommande poster	-	100 000
Utgående redovisat värde	133 000	133 000

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Not 20 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	46	313
Avsättning för osäkra kundfordringar	-22	-22
Utgående redovisat värde	24	291
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-22	-87
Konstaterade förluster	-8	-
Återvunna kundfordringar	8	65
Avsättning vid årets slut	-22	-22
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	-	17
Förfallna < 30 dagar	-	6
Förfallna 31 - 90 dagar	15	-
Summa ej nedskrivna kundfordringar	15	23
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	9	268
Summa kundfordringar	24	291

Bolaget har redovisat förluster på -8 tkr (0) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 21 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond beskattningsår 2020	277	277
Periodiseringsfond beskattningsår 2021	11	11
Summa	288	288

Not 22 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	2 768	2 768
Netto uppskjuten skatteskuld	0	2 768	2 768
2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	1 645	1 645
Netto uppskjuten skatteskuld	0	1 645	1 645

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Not 23 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-1 645	-1 123	-2 768
Summa	-1 645	-1 123	-2 768
2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-2 278	633	-1 645
Summa	-2 278	633	-1 645

Not 24 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	162 660	162 753
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	162 660	162 753

Not 25 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	162 753	162 659
Kassaflödespåverkande förändringar	-93	94
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	162 660	162 753
Utgående redovisat värde	162 660	162 753

Not 26 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	2 785	52 540
Summa	2 785	52 540

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

2023071807334

Not 27 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	83 750	83 750
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	83 750	83 750
Summa ställda säkerheter	83 750	83 750

Not 28 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:</i>		
Borgensförbindelser	3 740	3 347
Summa eventualförpliktelser till förmån för koncernbolag:	3 740	3 347
Summa eventualförpliktelser	3 740	3 347

Not 29 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 30 Transaktioner med närstående

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 9 % (2) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

M2 Gruppen i Gävle AB
556710-5910

Not 32 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Stockholm den 20 juni 2023



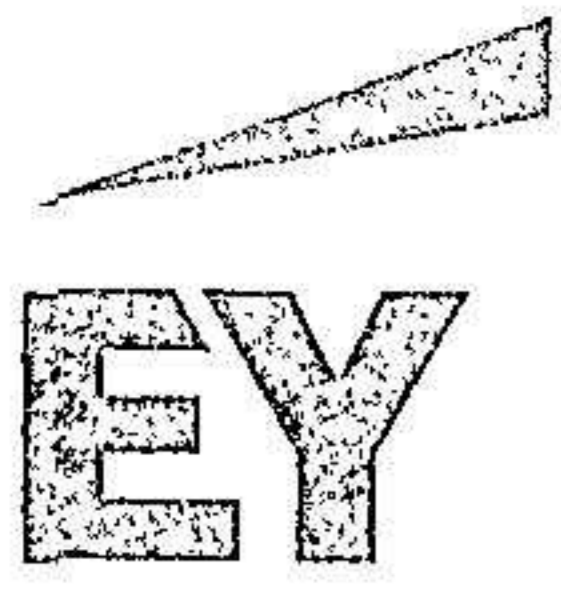
Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 Juni 2023

Ernst & Young AB



Mikael Konen
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2023071807335

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i M2 Gruppen i Gävle AB, org.nr 556710-5910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för M2 Gruppen i Gävle AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av M2 Gruppen i Gävle ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Gruppen i Gävle AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 23 juni 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

lväsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av M2 Gruppen i Gävle AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till M2 Gruppen i Gävle AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27 Juni 2023

Ernst & Young AB

Mikael Ikonen
Auktoriserad revisor