

Årsredovisning

för

Severinssons Fastighetsinvest AB

556717-9154

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Severinssons Fastighetsinvest AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2022-05-19



Christian Severinsson

Årsredovisning

för

Severinssons Fastighetsinvest AB

556717-9154

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Severinssons Fastighetsinvest AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bolagets verksamhet består i att förvalta dotterbolagsaktier.

Företaget har sitt säte i Trollhättan.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Severinssons Fastighetsförvaltning AB. Org nr. 556549-8945.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-36	-36	-46	-64	33 953
Soliditet (%)	0,2	0,2	0,2	0,2	16,6
Balansomslutning	206 414	206 414	206 414	206 315	206 214

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	311 450	147	411 597
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		147	-147	0
Årets resultat			2	2
Belopp vid årets utgång	100 000	311 597	2	411 599

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	311 597
årets vinst	2
	311 599
disponeras så att i ny räkning överföres	311 599
	311 599

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-35 875	-35 850
Rörelseresultat		-35 875	-35 850
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123	-3
Resultat efter finansiella poster		-35 998	-35 853
Bokslutsdispositioner	2	36 000	36 000
Resultat före skatt		2	147
Årets resultat		2	147

2022052423719

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

3, 4

196 809 582

196 809 582

Fordringar hos koncernföretag

5

9 604 548

9 604 548

206 414 130

206 414 130

Summa anläggningstillgångar

206 414 130

206 414 130

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

1

0

SUMMA TILLGÅNGAR

206 414 131

206 414 130

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

311 597

311 450

Årets resultat

2

147

311 599

311 597

Summa eget kapital

411 599

411 597

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

205 982 532

205 970 965

Kortfristiga skulder

Aktuella skatteskulder

0

11 568

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6

20 000

20 000

Summa kortfristiga skulder

20 000

31 568

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

206 414 131

206 414 130

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Inkomstskatter

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Severinssons Fastighetsförvaltning AB, organisationsnummer 556549-8945 med säte i Uddevalla upprättar koncernredovisning.

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	36 000	36 000
	36 000	36 000

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	196 809 582	196 809 582
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 809 582	196 809 582
Utgående redovisat värde	196 809 582	196 809 582

Not 4 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sevema AB	100%	100%	2 000	190 934 133
Fastighetsbolaget Severinssons AB	100%	100%	1 000	100 000
Fastighets AB Herrnhut	100%	100%	1 000	5 725 449
Bangatan 12 Förvaltnings AB	100%	100%	50 000	50 000
				196 809 582

	Org.nr	Säte
Sevema AB	556070-8843	Uddevalla
Fastighetsbolaget Severinssons AB	556731-4348	Trollhättan
Fastighets AB Herrnhut	556718-8650	Uddevalla
Bangatan 12 Förvaltnings AB	559082-4727	Uddevalla

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 604 548	9 604 548
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 604 548	9 604 548
Utgående redovisat värde	9 604 548	9 604 548

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna revisions- och redovisningstjänster	20 000	20 000
	20 000	20 000

Severinssons Fastighetsinvest AB
Org.nr 556717-9154

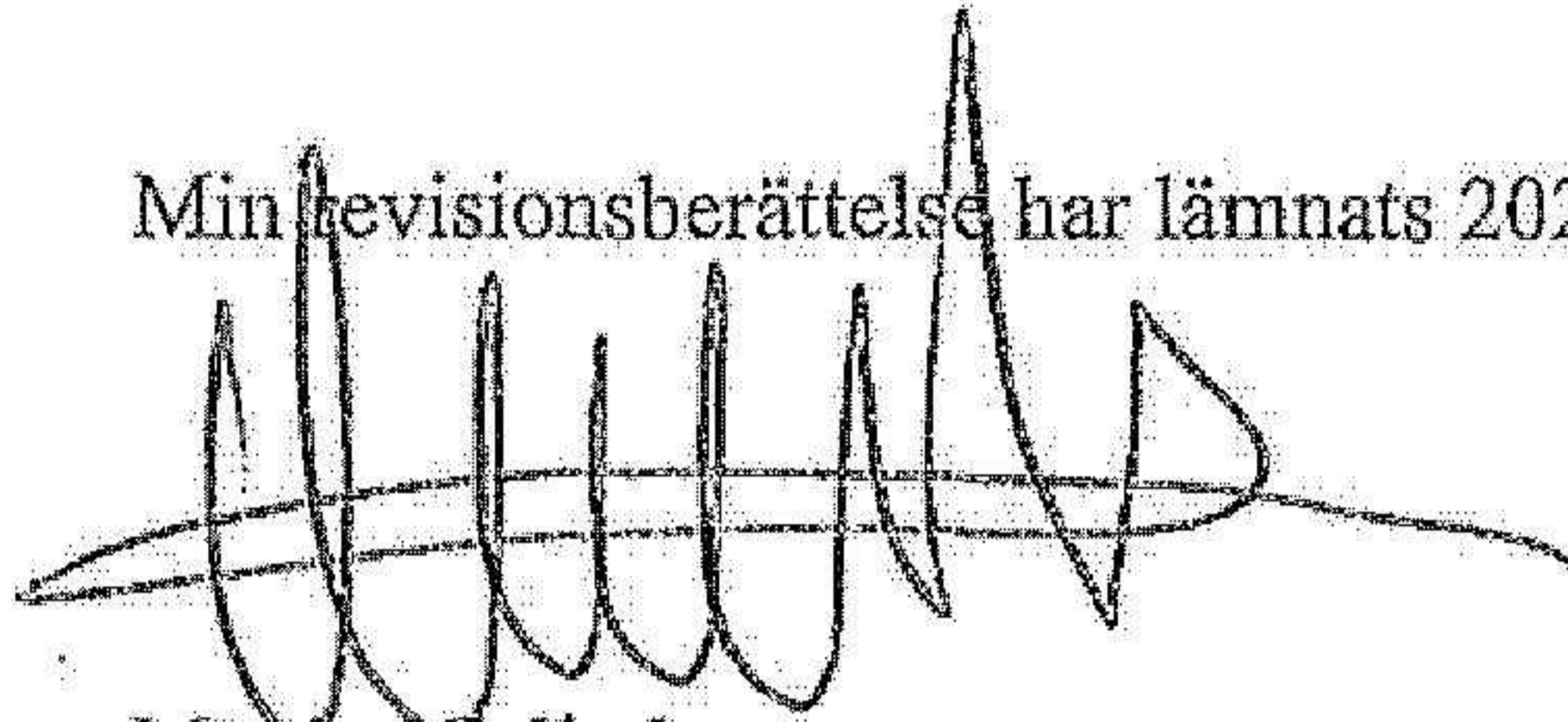
6 (6)

Trollhättan 2022-05-19



Christian Severinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-19



Mattias Celind
Auktoriserad revisor

2022052423723

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Severinssons Fastighetsinvest AB, org.nr 556717-9154

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Severinssons Fastighetsinvest AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Severinssons Fastighetsinvest ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Severinssons Fastighetsinvest AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

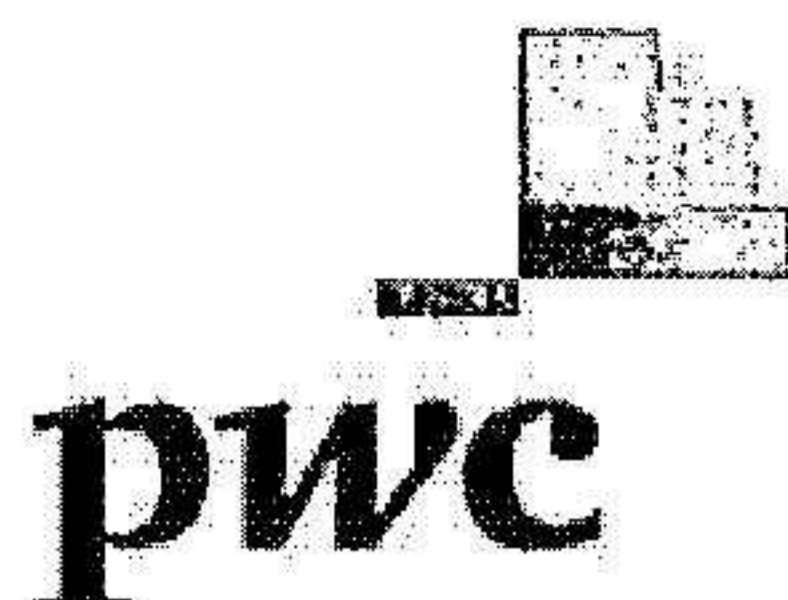
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Severinssons Fastighetsinvest AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Severinssons Fastighetsinvest AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trollhättan den 19 maj 2022

Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Severinssons Fastighetsförvaltning AB

556549-8945

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen och verkställande direktören för Severinssons Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Severinssons Fastighetsförvaltning AB äger och förvaltar centralt belägna fastigheter i Trollhättan och Uddevalla. Innehavet i moderbolaget uppgår vid utgången av räkenskapsåret till 23 300 kvm, varav bostäder 20 000 kvm och lokaler 3 300 kvm. Utöver fastighetsbeståndet så äger bolaget även en skogsfastighet i Färgelanda kommun om 382 ha.

Företaget har sitt säte i Trollhättan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesförhandlingen 2021 medförde hyreshöjningar för bostäder på 1,8 % i Uddevalla och 1,5 % i Trollhättan. Framtida hyresutveckling för bostäder bedöms som god, särskilt i Uddevalla där hyrorna idag ligger under rikssnittet och inflyttningen är god. Efterfrågan på både bostäder och lokaler är i båda kommunerna god och ingen vakans finns i beståndet. Den höga inflationen driver upp hyresintäkterna.

Restauranglokal samt fasad och balkonger på Tor 4 har renoverats under året. Ruthenbäck 13 har stambytt och ungefär hälften av lägenheterna har färdigställts under året. Underhållskostnader har generellt legat på en hög nivå efter Corona.

Finansieringskostnaden är fortsatt låg, men kommer att öka i takt med att Riksbanken höjer reporäntan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av restauranglokal samt fasad på Tor 4 avslutas under kv 2. Stambyte på Ruthenbäck 13 avslutas under kv 2. Ukrainakrisen har ökat kostnaden för investeringar.

Fastigheten Duvan 9 har brandskadats den 23 mars och saneringsarbete pågår. 3 lägenheter har påverkats.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Underhållskostnaderna ligger på en normal nivå. Vakansgraden bedöms vara fortsatt låg.

Konjunkturen för uthyrning av bostäder är alltså mycket positiv. Koncernen verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan överstiger tillgången, vilket gör att några vakanser inte förekommer. Efterfrågan på kontor är fortsatt god. Efterfrågan på markplanslokaler är god, endast någon enstaka vakans i nuläget.

Koncernen

Koncernen omfattar rörelsedrivande moderbolaget Severinssons Fastighetsförvaltning AB med rörelsedrivande dotterbolagen Sevema AB, Fastighetsbolaget Severinssons AB och Fastighets AB Herrnhut. Moderbolaget äger även Severinssons Fastighetsinvest AB till 100 %. Koncernens förvaltning bedrivs i centralt belägna fastigheter i Uddevalla och Trollhättan.

Dotterbolagen

Sevema AB äger och förvaltar centralt belägna fastigheter i Uddevalla. Förvaltningen innefattar 15 fastigheter med en uthyrbar yta om 28 200 kvm, varav 24 800 kvm är bostäder.

Fastighetsbolaget Severinssons AB äger och förvaltar fastigheter i Trollhättan. Förvaltningen innefattar 4 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 6 900 kvm, varav 6 000 kvm bostäder.

Fastighets AB Herrnhut består av en kontorsfastighet om 5 875 kvm samt en parkeringsfastighet om 9 250 kvm med totalt 284 parkeringsplatser.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	73 289	73 712	73 423	72 094
Resultat efter finansiella poster	1 686	6 792	13 333	13 171
Balansomslutning	602 561	612 873	599 976	609 078
Antal anställda	11	11	12	12
Soliditet (%)	11	11	11	10
Kassalikviditet (%)	4	21	50	26
Moderbolaget	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	25 775	26 230	25 369	24 944
Resultat efter finansiella poster	-4 394	-2 317	2 512	831
Balansomslutning	289 108	280 553	283 891	293 669
Antal anställda	6	6	6	6
Soliditet (%)	27	28	28	27
Kassalikviditet (%)	1	2	14	12

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt		
Belopp vid årets ingång	3 000 000	67 327 306	70 327 306		
Utdelning extra bolagsstämma		-3 600 000	-3 600 000		
Årets resultat		1 333 687	1 333 687		
Belopp vid årets utgång	3 000 000	65 060 993	68 060 993		
Moderbolaget	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	70 970 489	4 289 893	78 860 382
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			4 289 893	-4 289 893	0
Utdelning extra bolagsstämma			-3 600 000		-3 600 000
Årets resultat				2 558 183	2 558 183
Belopp vid årets utgång	3 000 000	600 000	71 660 382	2 558 183	77 818 565

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 660 382
årets vinst	2 558 183
	74 218 565

disponeras så att	
i ny räkning överföres	74 218 565
	74 218 565

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

Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		73 288 913	73 711 888
Övriga rörelseintäkter		1 044 630	336 516
		74 333 543	74 048 404
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-33 387 388	-28 198 402
Övriga externa kostnader	2	-6 922 736	-6 352 854
Personalkostnader	3	-10 361 231	-10 079 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-15 311 247	-15 392 077
Övriga rörelsekostnader		-76 271	-828 557
		-66 058 872	-60 851 548
Rörelseresultat		8 274 670	13 196 857
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	-461 685	10 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-6 127 221	-6 415 310
		-6 588 906	-6 404 810
Resultat efter finansiella poster		1 685 764	6 792 046
Resultat före skatt		1 685 764	6 792 046
Skatt på årets resultat	6	-900 752	-1 578 030
Uppskjuten skatt	6	548 675	98 794
Årets resultat		1 333 687	5 312 810
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 333 687	5 312 810

Koncernens	Not	2021-12-31	2020-12-31
Balansräkning			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	543 937 016	552 092 299
Hyresgäst Anpassningar	8	18 915 118	21 427 880
Byggnadsinventarier	9	149 786	224 474
Inventarier, verktyg och installationer	10	4 538 918	2 483 382
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	23 138 609	1 552 146
		590 679 447	577 780 181
Summa anläggningstillgångar		590 679 447	577 780 181
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		767 214	469 439
Aktuella skattefordringar		3 116 040	2 327 818
Övriga fordringar		1 106 941	370 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	563 510	606 484
		5 553 705	3 774 419
Kassa och bank		6 327 683	31 318 021
Summa omsättningstillgångar		11 881 388	35 092 440
SUMMA TILLGÅNGAR		602 560 835	612 872 621
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		65 060 993	67 327 306
Summa eget kapital		68 060 993	70 327 306
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	13	42 151 927	42 700 601
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	179 251 790	328 929 413
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit	15	2 994 026	0
Skulder till kreditinstitut	14, 17	282 229 973	136 302 450
Leverantörsskulder		3 121 749	2 686 050
Aktuella skatteskulder		0	11 568
Övriga skulder		901 812	6 165 393
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	23 848 565	25 749 840
		313 096 125	170 915 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		602 560 835	612 872 621

Koncernens	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys		-2021-12-31	-2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	18	1 685 764	6 792 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	19	15 681 917	16 220 634
Betald skatt		-1 737 392	-4 988 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		15 630 289	18 023 799
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-297 775	25 393
Förändring av kortfristiga fordringar		-693 289	-67 962
Förändring leverantörsskulder		435 699	1 131 493
Förändring av kortfristiga skulder		-7 128 006	22 102 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 946 918	41 215 149
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-29 612 415	-5 775 485
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 007 500	0
Förändring kortfristiga placeringar		23 734	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 581 181	-5 775 484
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån inklusive ökning av checkkredit		2 994 025	0
Amortering av lån och minskning av checkkredit		-3 750 100	-10 778 205
Utbetald utdelning		-3 600 000	-3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-4 356 075	-14 178 205
Årets kassaflöde		-24 990 338	21 261 460
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	20	31 318 021	10 056 562
Likvida medel vid årets slut	20	6 327 683	31 318 022

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning		25 774 882	26 229 872
Övriga rörelseintäkter		333 091	99 158
		26 107 973	26 329 030
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-13 351 458	-11 533 068
Övriga externa kostnader	2	-3 945 139	-3 906 798
Personalkostnader	3	-6 999 047	-6 892 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 101 946	-2 860 784
Övriga rörelsekostnader		-76 271	-728 557
		-27 473 861	-25 922 202
Rörelseresultat	21	-1 365 888	406 828
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	-462 746	10 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-2 565 217	-2 734 622
		-3 027 963	-2 724 125
Resultat efter finansiella poster		-4 393 851	-2 317 297
Bokslutsdispositioner	22	7 716 000	7 778 014
Resultat före skatt		3 322 149	5 460 717
Skatt på årets resultat		-763 966	-1 170 824
Årets resultat		2 558 183	4 289 893

Moderbolagets Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	151 576 943	152 502 301
Hysesgästanpassningar	8	1 068 968	7 957
Byggnadsinventarier	9	120 611	166 103
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 591 343	1 769 385
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	3 912 557	165 862
		159 270 422	154 611 608

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	23, 24	100 000	100 000
Fordringar hos koncernföretag	25	127 605 900	124 654 444
		127 705 900	124 754 444

Summa anläggningstillgångar

286 976 322 279 366 052

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		200 891	108 745
Aktuella skattefordringar		505 627	92 661
Övriga fordringar		868 712	232 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	556 107	599 342
		2 131 337	1 032 820

Kassa och bank

	15	0	154 486
Summa omsättningstillgångar		2 131 337	1 187 305

SUMMA TILLGÅNGAR

289 107 659 280 553 357

Moderbolagets Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (3 000 aktier)

3 000 000 3 000 000

Reservfond

600 000 600 000

3 600 000 3 600 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

71 660 382 70 970 489

Årets resultat

2 558 183 4 289 893

74 218 566 75 260 382

Summa eget kapital

77 818 566 78 860 382

Obeskattade reserver

26 0 117 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13 2 362 631 1 919 007

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 17 42 468 000 148 365 460

Skulder till koncernföretag

10 162 281 2 207 887

Summa långfristiga skulder

52 630 281 150 573 347

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit

15 2 994 026 0

Övriga skulder till kreditinstitut

14, 17 147 714 918 42 767 458

Leverantörsskulder

1 527 477 948 275

Övriga skulder

188 354 1 846 897

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16 3 871 407 3 520 991

Summa kortfristiga skulder

156 296 182 49 083 621

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

289 107 659 280 553 357

Moderbolagets Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-1 365 888	406 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	2 986 699	3 589 341
Erhållen ränta		13 518	10 497
Erlagd ränta		-2 565 217	-2 734 622
Betald skatt		-748 745	-643 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 679 633	628 136
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning/minskning kundfordringar		-92 146	93 176
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-1 093 404	36 807
Ökning/minskning leverantörsskulder		579 202	256 550
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		-1 292 690	1 921 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 578 671	2 936 170
Investeringsverksamheten			
Sålda materiella anläggningstillgångar		488 500	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 134 013	-2 111 096
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-2 951 456	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	1 761 070
Försäljning av kortfristiga placeringar		23 734	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-10 573 235	-350 026
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld inklusive minskning av checkkredit		-1 021 888	-6 131 658
Nyupptagna lån inklusive ökning av checkkredit		11 020 308	0
Utbetald utdelning		-3 600 000	-3 400 000
Erhållna koncernbidrag		7 599 000	7 100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		13 997 420	-2 431 659
Årets kassaflöde		-154 486	154 485
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början	20	154 486	0
Likvida medel vid årets slut	20	0	154 485

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Byte av redovisningsprincip

Från och med detta räkenskapsår klassificeras skulder till kreditinstitut som formellt förfaller till betalning inom ett år som kortfristiga skulder, även om de löpande förlängs. Se nedan under rubriken Skulder till kreditinstitut. Jämförelseåret har räknats om enligt samma princip.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna faktureras månadsvis respektive kvartalsvis. Hysesintäkterna periodiseras till de månader de avser oberoende av när inbetalningen sker.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelning är säkerställd.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Stomme och grund	100 år
Fasader, fönster	50 år
Yttertak, fastighetsinstallationer	40 år
Inre ytskikt	30 år
Övrigt	100 år

Skogsvägar	10 år
Övriga markanläggningar	20 år
Hyresgäst Anpassningar	5-15 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

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

Värdehöjande renoveringar

Hyresgäst Anpassningar

Överenskommelse har gjorts med hyresgästen att bolaget bekostar ombyggnadsarbetena. Då arbetena ansetts som värdehöjande, har aktivering skett. Arbetena redovisas under en egen rubrik i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar.

Bolaget har gjort uppskattningar av renoveringsarbeten avseende hur mycket som är förbättring respektive reparationer. De renoveringar som är värdehöjande redovisas under byggnader i balansräkningen under materiella anläggningstillgångar. Avskrivningstiden följer de för byggnad enligt ovan.

Nedskrivningsprövning av icke-finansiella tillgångar

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

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningen i posten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbehovet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lån som förfaller senare än ett år från balansdagen klassificeras i balansräkningen som långfristiga skulder.

I kassaflödesanalysen ingår både kortfristiga och långfristiga skulder till kreditinstitut i rubriken Finansieringsverksamheten.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

I moderföretaget särredovisas, på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning, inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Företaget har förmånsbestämda pensionsplaner som finansieras via Alecta, vilka redovisas som avgiftsbestämda planer då det inte finns tillräcklig information för att redovisa planen som förmånsbestämd.

I koncernen finns även avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Ersättning vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som

skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

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 Leasingavtal

Koncernen

Årets leasingkostnader uppgår till 458 033 kronor (514 956 kr föregående år).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	79 799	330 233
Senare än ett år men inom fem år	0	38 403
	79 799	368 636

Moderbolaget

Årets leasingkostnader uppgår till 458 033 kronor (514 956 kr föregående år).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2021	2020
Inom ett år	79 799	330 233
Senare än ett år men inom fem år	0	38 403
	79 799	368 636

**Not 3 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	4
Män	7	7
	11	11
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 662 807	3 551 460
Övriga anställda	3 774 623	3 706 418
	7 437 430	7 257 878
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	201 888	193 811
Pensionskostnader för övriga anställda	354 636	313 125
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 145 355	2 107 620
	2 701 879	2 614 556
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	10 139 309	9 872 434
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Moderbolaget

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	3	3
Män	3	3
	6	6
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 662 807	3 551 460
Övriga anställda	1 460 983	1 435 363
	5 123 790	4 986 823
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	201 888	193 811
Pensionskostnader för övriga anställda	183 584	162 655
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 359 273	1 435 351
	1 744 745	1 791 817
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	6 868 535	6 778 640
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	14 580	10 500
Resultat vid försäljningar	23 734	0
Nedskrivning av fordran	-499 999	0
	-461 685	10 500

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	13 518	10 497
Resultat vid försäljningar	23 734	0
Nedskrivning av fordran	-499 999	0
	-462 747	10 497

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2021	2020
Övriga räntekostnader	6 127 221	6 415 310
	6 127 221	6 415 310

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga räntekostnader	2 565 217	2 734 622
	2 565 217	2 734 622

**Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2021	2020
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-900 752	-1 578 032
Justering avseende tidigare år	0	2
Förändring av uppskjuten skatt	548 675	98 794
Totalt redovisad skatt	-352 077	-1 479 236

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 685 764		6 792 046
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-347 267	21,40	-1 453 498
Ej avdragsgilla kostnader		-148 830		-21 923
Justering avseende skatt föregående år		0		2
Justering på grund av ändrad skattesats		0		-3 800
Ounyttjad skattereduktion på nyinvesteringar		144 007		0
Övrigt		13		-17
Redovisad effektiv skatt	20,89	-352 077	21,78	-1 479 236

**Not 7 Byggnader och mark
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	689 477 688	686 101 899
Inköp	674 350	691 225
Försäljningar/utrangeringar	-111 543	-1 983 118
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 372 822	4 667 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	691 413 317	689 477 688
Ingående avskrivningar	-137 385 389	-128 448 027
Försäljningar/utrangeringar	35 272	1 154 561
Årets avskrivningar	-10 126 184	-10 091 923
Utgående ackumulerade avskrivningar	-147 476 301	-137 385 389
Utgående redovisat värde	543 937 016	552 092 299

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 604 027	192 673 058
Försäljningar/utrangeringar	-111 543	-1 583 118
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 372 822	3 514 087
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	195 865 306	194 604 027
Ingående avskrivningar	-42 101 726	-40 773 567
Försäljningar/utrangeringar	35 272	854 561
Årets avskrivningar	-2 221 909	-2 182 720
Utgående ackumulerade avskrivningar	-44 288 363	-42 101 726
Utgående redovisat värde	151 576 943	152 502 301

2023011810270

**Not 8 Hyresgäst Anpassningar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 057 254	43 498 174
Inköp	0	559 080
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	1 257 608	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 314 862	44 057 254
Ingående avskrivningar	-22 629 374	-19 108 675
Årets avskrivningar	-3 770 370	-3 520 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 399 744	-22 629 374
Utgående redovisat värde	18 915 118	21 427 880

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 537 198	1 537 198
Omklassificering från pågående nyanläggningar	1 257 608	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 794 806	1 537 198
Ingående avskrivningar	-1 529 241	-1 442 545
Årets avskrivningar	-196 597	-86 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 725 838	-1 529 241
Utgående redovisat värde	1 068 968	7 957

**Not 9 Byggnadsinventarier
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 722 638	4 601 869
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	0	120 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 722 638	4 722 638
Ingående avskrivningar	-4 498 164	-3 709 581
Årets avskrivningar	-74 688	-788 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 572 852	-4 498 164
Utgående redovisat värde	149 786	224 474

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	227 486	106 717
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	0	120 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	227 486	227 486

Ingående avskrivningar	-61 383	-21 924
Årets avskrivningar	-45 492	-39 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-106 875	-61 383
Utgående redovisat värde	120 611	166 103

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 272 597	8 096 617
Inköp	3 692 523	175 980
Försäljningar/utrangeringar	-1 870 763	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 094 357	8 272 597
Ingående avskrivningar	-5 789 215	-4 798 343
Försäljningar/utrangeringar	1 573 781	0
Årets avskrivningar	-1 340 005	-990 872
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 555 439	-5 789 215
Utgående redovisat värde	4 538 918	2 483 382

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 970 765	2 970 765
Inköp	1 756 888	0
Försäljningar/utrangeringar	-605 980	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 121 673	2 970 765
Ingående avskrivningar	-1 201 380	-649 471
Försäljningar/utrangeringar	308 998	0
Årets avskrivningar	-637 948	-551 909
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 530 330	-1 201 380
Utgående redovisat värde	2 591 343	1 769 385

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 552 146	1 991 397
Inköp	25 467 486	4 717 733
Omklassificeringar	-3 881 023	-5 156 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 138 609	1 552 146
Utgående redovisat värde	23 138 609	1 552 146

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	165 862	1 689 622
Inköp	6 599 069	2 479 629
Omklassificeringar	-2 852 374	-4 003 389
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 912 557	165 862
Utgående redovisat värde	3 912 557	165 862

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda licenskostnader för programvaror	436 163	432 771
Förutbetalda leasingavgifter	36 016	166 571
Övriga förutbetalda kostnader	91 331	7 142
	563 510	606 484

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda licenskostnader för programvaror	436 163	432 771
Förutbetalda leasingavgifter	36 016	166 571
Övriga förutbetalda kostnader	83 928	0
	556 107	599 342

**Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader
Koncernen**

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Outnyttjad skattereduktion på nyinvesteringar	-144 007		-144 007
Obeskattade reserver		523 013	523 013
Koncernmässigt övervärde på byggnader		37 250 283	37 250 283
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader		4 522 638	4 522 638
	-144 007	42 295 934	42 151 927

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Obeskattade reserver	816 986	816 986
Koncernmässigt övervärde på byggnader	37 995 194	37 995 194
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	3 888 421	3 888 421
	42 700 601	42 700 601

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Outnyttjad skattereduktion på nyinvesteringar	0	-144 007	-144 007
Obeskattade reserver	816 986	-293 973	523 013
Koncernmässigt övervärde på byggnader	37 995 194	-744 911	37 250 283
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	3 888 421	634 217	4 522 638
	42 700 601	-548 674	42 151 927

**Moderbolaget
2021-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Outnyttjad skattereduktion på nyinvesteringar	-68 518		-68 518
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader		2 431 149	2 431 149
	-68 518	2 431 149	2 362 631

2020-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	1 919 007	1 919 007
	1 919 007	1 919 007

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Skattepliktiga temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden på byggnader	1 919 007	512 142	2 431 149
Outnyttjad skattereduktion på nyinvesteringar	0	-68 518	-68 518
	1 919 007	443 624	2 362 631

**Not 14 Skulder som avser flera poster
Koncernen**

Koncernens banklån om totalt 461 481 763 kronor (471 851 863 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	179 251 790	328 929 413
	179 251 790	328 929 413
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	282 229 973	136 302 450
	282 229 973	136 302 450

Moderbolaget

Företagets banklån om 190 182 918 kronor (191 132 918 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen. Se redovisningsprinciper under Skulder till kreditinstitut.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	42 468 000	148 365 460
	42 468 000	148 365 460
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	147 714 918	42 767 458
	147 714 918	42 767 458

**Not 15 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	7 000 000	7 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 994 026	0

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	6 000 000	6 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 994 026	0

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	642 431	663 047
Upplupna sociala avgifter	183 875	189 198
Upplupna räntekostnader	594 577	568 759
Förutbetalda hyror	20 392 748	22 677 760
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	2 034 935	1 651 076
	23 848 566	25 749 840

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna semesterlöner	345 276	368 435
Upplupna sociala avgifter	90 403	96 631
Upplupna räntekostnader	185 633	177 017
Förutbetalda hyror	2 451 092	2 184 932
Fjärrvärmekostnader	343 304	263 294
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	455 699	430 682
	3 871 407	3 520 991

**Not 17 Ställda säkerheter
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	507 901 000	494 758 000
	507 901 000	494 758 000

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	203 541 000	203 541 000
	203 541 000	203 541 000
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	205 398 000	205 398 000
	205 398 000	205 398 000

**Not 18 Räntor och utdelningar
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Varav erhållen ränta	14 580	10 500
Varav erlagd ränta	-6 127 321	-6 415 310
	-6 112 741	-6 404 810

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	15 311 247	15 392 077
Driftskostnader som omklassificerats från pågående nyanläggningar	1 028 651	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-734 252	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	76 271	828 557
	15 681 917	16 220 634

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	3 101 946	2 860 784
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-191 518	0
Förlust vid utrangering av anläggningstillgångar	76 271	728 557
	2 986 699	3 589 341

**Not 20 Likvida medel
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	6 327 683	31 318 021
	6 327 683	31 318 021

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	0	154 486
	0	154 486

**Not 21 Inköp och försäljning mellan koncernföretag
Moderbolaget**

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	2,74 %	2,81 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 22 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	7 599 000	7 100 000
Förändring av överavskrivningar	117 000	678 014
	7 716 000	7 778 014

**Not 23 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	100 000
Utgående redovisat värde	100 000	100 000

Avser andelar i Severinssons Fastighetsinvest AB, 556717-9154

**Not 24 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Severinssons Fastighetsinvest AB	100%	1 000	100 000
Dotterföretag till Severinssons Fastighetsinvest AB:			
Fastighetsbolaget Severinssons AB	100%		
Sevema AB	100%		
Fastighets AB Herrnhut	100%		
Bangatan 12 Förvaltnings AB	100%		
			100 000

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Severinssons Fastighetsinvest AB	556717-9154	Trollhättan	411 599	2
Fastighetsbolaget Severinssons AB	556731-4348	Trollhättan	9 864 184	323 798
Sevema AB	556070-8843	Uddevalla	18 697 561	2 356 644
Fastighets AB Herrnhut	556718-8650	Uddevalla	12 530 072	99 303
Bangatan 12 Förvaltnings AB	559082-4727	Uddevalla	56 375	0

**Not 25 Fordringar hos koncernföretag
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 654 444	126 415 514
Tillkommande fordringar	2 951 456	0
Avgående fordringar	0	-1 761 070
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 605 900	124 654 444
Utgående redovisat värde	127 605 900	124 654 444

**Not 26 Obeskattade reserver
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	0	117 000
	0	117 000

**Not 27 Eventualförpliktelser
Moderbolaget**

	2021-12-31	2020-12-31
Obegränsad borgen för koncernbolag	271 298 845	274 098 945
	271 298 845	274 098 945

**Not 28 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	71 660 382
årets vinst	2 558 183
	74 218 565

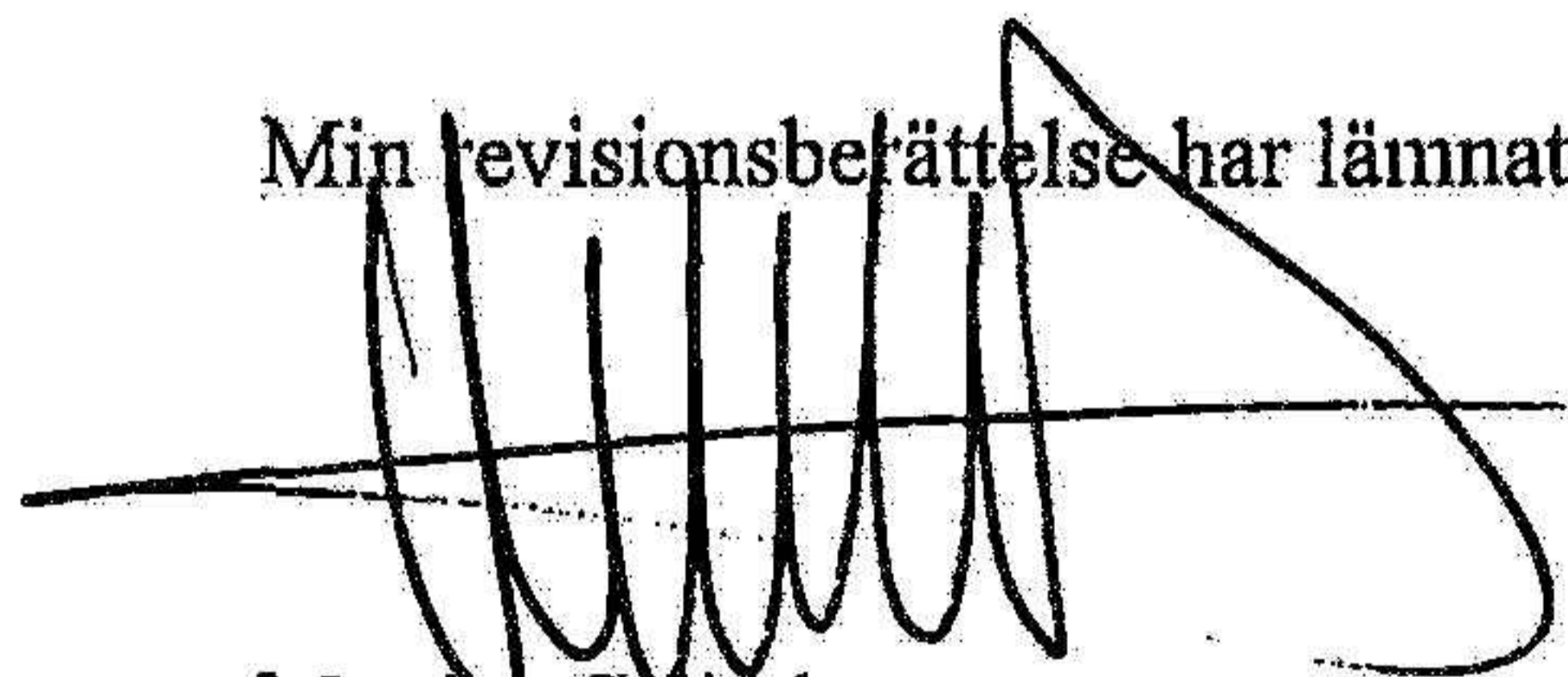
disponeras så att i ny räkning överföres	74 218 565
	74 218 565

Trollhättan 2022-05-19



Christian Severinsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-05-19



Mattias Celind
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Severinssons Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556549-8945

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Severinssons Fastighetsförvaltning AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

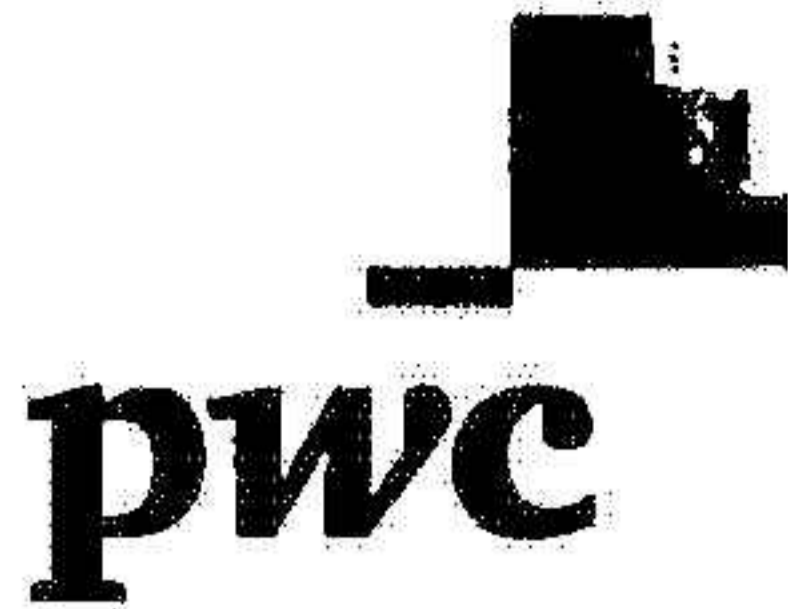
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen 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. Antagandet om fortsatt drift tillämpas 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

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

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Severinssons Fastighetsförvaltning AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Trollhättan den 10 maj 2022

Mattias Cellind
Auktoriserad revisor