

## Arsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari 2021 – 31 december 2021

Styrelsen för Amasten Finspång Bostad AB avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Rapport över förändring i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inget annat anges, redovisas alla belopp i hela kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Under räkenskapsåret har restriktionerna relaterade till spridningen av Covid-19 påverkat det svenska samhället och minskat den ekonomiska utvecklingen i landet och i resten av världen. Det är inte känt hur spridningen kommer att utvecklas och därför utvärderar bolaget ständigt situationen och vidtar vid var tid nödvändiga åtgärder. Det är svårt att bedöma effekten av Covid-19 på lång sikt men under räkenskapsåret har pandemin inte haft någon negativ påverkan på bolagets verksamhet och bedömningen är att så inte heller kommer att vara fallet på kort sikt.

### Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter Generatorm & Klubben 5, Kjusorna 12, Klubben 6, Kuggväxeln 7 & 8, Ringugnen 1 & Lervagnen 1, Lodet 1, Manan 1 & 2, Manteln 9, Murklan 1, Soldaten 10, Luntan 1 och Trasten 7 i Finspång Kommun. Hyresintäkterna för året uppgick till 54 425 tkr (51 596), vilket motsvarar en ökning med 5,5 procent. Rörelseresultatet uppgick till 22 266 tkr (24 365). Årets resultat efter skatt minskat med 4 997 tkr och uppgick till 3 451 tkr (8 448). Årets investeringar uppgick till 17 531 tkr (23 830). De externa räntebärande skulderna uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 340 878 tkr (348 230). Den genomsnittliga räntan uppgick till 1,48 procent.

I november 2021 lämnade Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) ett bud på samtliga aktier i koncernmodern, Amasten Fastighets AB (publ), och per balansdagen kontrollerades över 90% av aktierna i Amasten Fastighets AB (publ). Slutlig koncernmodern är per balansdagen Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660.

### Hållbarhetsrapport

Amasten Finspång Bostad AB är dotterbolag till år Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, med säte i Stockholm. Bolaget omfattas av en hållbarhetsrapport för koncernen som har upprättats av moderbolaget i enlighet med Årsredovisningslagen 6 kap 10 §.

### Innehav av egna aktier

Bolaget har inget innehav av egna aktier.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Hyresintäkter	54 424 574	51 959 689	49 383 133	46 416 288	46 150 038
Resultat efter finansiella poster	22 727 273	23 049 050	16 277 965	20 786 276	6 935 606
Soliditet (%)	29%	29%	33%	34%	28%

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

Balanserad vinst	24 177 348
Årets resultat	3 451 265
	<b>27 628 613</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 628 613
	<b>27 628 613</b>

## Resultaträkning

	Not	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 jan. 2020 – 31 dec. 2020
Hysesintäkter	5	54 424 574	51 595 689
Övriga rörelseintäkter	6	46 056	31 804
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>54 470 630</b>	<b>51 627 493</b>
Fastighetskostnader	7	-29 149 462	-24 357 500
Övriga externa kostnader		-9 386	-32 412
Personalkostnader	8	0	803
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 045 770	-2 873 693
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>9</b>	<b>-32 204 618</b>	<b>-27 262 802</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>22 266 012</b>	<b>24 364 691</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	5 663 036	5 792 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-5 201 775	-7 107 641
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>461 261</b>	<b>-1 315 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 727 273</b>	<b>23 049 050</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-18 500 000	-12 937 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-18 500 000</b>	<b>-12 937 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 227 273</b>	<b>10 112 050</b>
Skatt på årets resultat	12	-776 008	-1 664 079
<b>Årets resultat</b>		<b>3 451 265</b>	<b>8 447 971</b>

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Förvaltningsfastigheter	13	284 036 289	272 748 567
Maskiner och andra tekniska anläggningar	14	623 580	633 264
Inventarier, verktyg och installationer	15	163 281	203 459
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	16 307 119	13 060 122
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar hos koncernföretag	17	283 000 000	289 600 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>584 130 269</b>	<b>576 245 412</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar	18	165 997	128 755
Övriga fordringar		66 113	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	276 929	702 462
		<b>509 039</b>	<b>831 217</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>509 039</b>	<b>831 217</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>584 639 308</b>	<b>577 076 629</b>

## Balansräkning

	Not	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	<b>20</b>		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	21	141 288 793	142 912 825
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 388 793</b>	<b>143 012 825</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		24 177 348	14 105 345
Årets resultat		3 451 265	8 447 971
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>27 628 613</b>	<b>22 553 316</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>169 017 406</b>	<b>165 566 141</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	30 769 045	30 482 219
<b>Summa avsättningar</b>		<b>30 769 045</b>	<b>30 482 219</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	250 380 000	340 877 800
Övriga skulder		18 379	23 248
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>250 398 379</b>	<b>340 901 048</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	90 497 800	7 352 080
Leverantörsskulder		1 227 687	645 082
Skulder till koncernföretag	23	34 261 013	24 444 055
Aktuella skatteskulder		2 581 130	2 259 536
Övriga skulder	24	2 770	44 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	5 884 078	5 381 650
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>134 454 478</b>	<b>40 127 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>584 639 308</b>	<b>577 076 629</b>

Rapport över förändring eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital, 2020-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>144 536 843</b>	<b>12 481 327</b>	<b>157 118 170</b>
Årets resultat	0	0		8 447 971	8 447 971
Aktieägartillskott	0	0	0	0	0
Förändring uppskrivningsfond, Not 21	0	0	-1 624 018	1 624 018	0
<b>Utgående eget kapital, 2020-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>142 912 825</b>	<b>22 553 316</b>	<b>165 566 141</b>
<b>Ingående eget kapital, 2021-01-01</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>142 912 825</b>	<b>22 553 316</b>	<b>165 566 141</b>
Årets resultat	0	0	0	3 451 265	3 451 265
Förändring uppskrivningsfond not 21	0	0	-1 624 032	1 624 032	0
<b>Utgående eget kapital, 2021-12-31</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>141 288 793</b>	<b>27 628 613</b>	<b>169 017 406</b>

**Kassaflödesanalys**

	Not	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 jan. 2020 – 31 dec. 2020
<b>Löpande verksamhet</b>			
Rörelseresultat		22 266 012	24 364 691
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Aterläggning av avskrivningar och nedskrivningar		3 045 770	2 873 693
Erhållen ränta		5 663 036	5 792 000
Erlagd ränta		-5 201 775	-7 107 641
Betald inkomstskatt		-167 588	25 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>		<b>25 605 455</b>	<b>25 948 174</b>
Justeringar av rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar		322 178	279 870
Förändring rörelseskulder		1 042 985	-1 743 278
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>26 970 618</b>	<b>24 484 766</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>			
Investering i fastigheter		-17 530 627	-23 750 572
Investering i inventarie		0	-79 194
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-17 530 627</b>	<b>-23 829 766</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>			
	<b>26</b>		
Förändring av externa lån		-7 352 080	-7 352 080
Förändring av koncernfodran		-11 900 000	-16 811 318
Förändring av koncernskuld		9 816 958	23 533 250
Förändring av långfristiga ej räntebärande		-4 869	-24 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-9 439 991</b>	<b>-655 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
Likvida medel i början av året		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Amasten Finspång Bostad AB

Org.nr 556685-7081

---

## Not 1 Företagsinformation

---

Namn: Amasten Finspång Bostad AB, säte i Helsingborg

Org nummer: 556685-7081

Huvudsaklig verksamhet: Fastighetsförvaltning.

### Koncernförhållanden

Bolaget är dotterföretag till Amasten Bostäder AB (org.nr. 556902-4598) med säte i Helsingborg. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, med säte i Stockholm.

---

## Not 2 Grunder för upprättandet av årsredovisningen

---

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 – Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), 556981-7660, som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

---

## Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

---

När styrelsen och verkställande direktören upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

### Värdering av förvaltningsfastigheter

Upplysningen om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på antaganden om framtida kassaflöde och diskonteringsfaktorer. Dessa antaganden kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 13.

### Skatt

Uppskjuten skatt redovisas till nominellt värde utan diskontering. Den verkliga skatten är betydligt lägre på grund av dels möjlighet att sälja fastigheter skatteeffektivt, dels till följd av tidsfaktorn. Den uppskjutna skatten är baserad på skattesatsen 20,6 procent.

---

## Not 4 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

---

### Intäktsredovisning

Företagets intäkter består i all väsentlighet av hyresintäkter. Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter är att betrakta som operationella leasingavtal som intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. I de fall hyresrabatter förekommer har de redovisade hyresintäkterna reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter.



### **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell inkomstskatt*

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Aktuell inkomstskatt hänförlig till poster/transaktioner som redovisas i eget kapital redovisas i eget kapital och inte i resultaträkningen.

#### *Uppskjuten inkomstskatt*

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetainingar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Förvaltningsfastigheter	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	100 år

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den nyttjas eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen den redovisningsperiod då tillgången avyttrats, såsom övrig kostnad eller övrig intäkt.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Inventarier	15 resp 5 år
Installationer	10 år

### Nedskrivning av icke-finansiella anläggningstillgångar

Tillgångar som löpande skrivs av skall nedskrivningstestas närhelst händelser eller förändringar i förhållanden indikerar att det redovisade värdet kanske inte är återvinningsbart.

En nedskrivning av tillgångar, med undantag av finansiella instrument som omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster, görs med det belopp varmed tillgångens redovisade värde överstiger dess återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högre av tillgångens verkliga värde minskat med försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

### Leasing

Bolaget redovisar leasingavgifter från sina leasingavtal där bolaget är leasetagare som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång i ett företag och en finansiell skuld eller ett eget kapitalinstrument i ett annat företag. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar, upplupna intäkter. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, räntebärande skulder, derivatinstrument, upplupna kostnader.

#### *Redovisning och borttagande*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats och företagets rätt till ersättning är ovillkorlig. Skuld tas upp när motparten har presterat och avfalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och 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. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller när bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av finansiella tillgångar är i behov av nedskrivning.

Vinster och förluster från borttagande ur balansräkning samt effekter av omförhandling av lån, som innebär en modifiering av lånet, redovisas i resultatet.

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning, tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ARL anskaffningsvärdemetoden. Finansiella anläggningstillgångar värderas därmed till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas som en skuld till det negativa verkliga värdet med värdeförändring i resultatet. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med tillämpning av effektivräntemetoden.

Bolaget tillämpar undantaget att inte värdera finansiella garantiavtal till förmån för dotter- och intressebolag samt joint ventures i enlighet med reglerna i IFRS 9 utan tillämpar istället principerna för värdering enligt IAS 37, Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar.

#### *Nedskrivning av finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde*

Nedskrivning för kreditförluster enligt IFRS 9 är framåtblickande och en förlustreservering görs när det finns en exponering för kreditrisk, vanligtvis vid första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar nuvärdet av alla underskott i kassaflöden hänförliga till fallissemang antingen för de nästkommande 12 månaderna eller för den förväntade återstående löptiden för det finansiella instrumentet, beroende på tillgångsslag och på kreditförsäkring sedan första redovisningstillfället. Förväntade kreditförluster återspeglar ett objektiva, sannolikhetsvägt utfall som beaktar flertalet scenarier baserade på rimliga och verifierbara prognoser.

Den förenklade modellen tillämpas för leasing-/kundfordringar och eventuella avtalstillgångar. En förlustreserv redovisas, i den förenklade modellen, för fordrans eller tillgångens förväntade återstående löptid.

För övriga poster som omfattas av förväntade kreditförluster tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för de nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället, medförande en rating understigande investment grade, redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kreditförsämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kreditförsämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteutäkten på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Värderingen av förväntade kreditförluster baseras för leasing-/kundfordringar, fordringar på koncernbolag och eventuella avtalsstillgångar på historiska kundförluster kombinerat med framåtblickande faktorer. För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier.

De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen till upplupet anskaffningsvärde, det vill säga netto av bruttovärde och förlustreserv. Förändringar av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

#### *Likvida medel*

Likvida medel i kassaflödesanalysen består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, vilka redovisas som Kassa och bank i balansräkningen, samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader. Likvida medel omfattas av kraven på förlustreservering för förväntade kreditförluster.

#### **Gränsdragning mellan omsättnings- och anläggningstillgångar samt mellan kort- och långfristiga skulder**

Bolaget klassificerar en tillgång som en omsättningstillgång när bolaget förväntas realisera tillgången, eller avser att sälja eller förbruka tillgången, under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar tillgången primärt för handelsändamål eller att tillgången utgörs av likvida medel. Alla andra tillgångar klassificeras som anläggningstillgångar.

Bolaget klassificerar en skuld som en kortfristig när bolaget förväntas reglera skulden under bolagets normala verksamhetscykel eller inom 12 månader efter rapportperioden samt när bolaget innehar skulden primärt för handelsändamål eller att bolaget inte har en ovillkorad rättighet per balansdagen att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter rapportperioden. Alla andra skulder klassificeras som långfristiga.

#### **Redovisning av koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflöden från den löpande verksamheten redovisas enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar, upplupna eller förutbetalda poster som avser tidigare eller kommande perioder samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

#### **Nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och som inte har tillämpats i förtid**

Inga nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder har tillkommit.

#### **Kommande ändringar i RFR 2**

Bolagets bedömning är att inga kommande ändringar av RFR 2 som ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2022 eller senare kommer att ha en väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter.

**Not 5 Hyresintäkter**

Företaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella hyresavtal och hyresintäkterna, reducerat med eventuella hyresrabatter, redovisas linjärt över hyresperioden.

	<b>1 jan. 2021 – 31 dec. 2021</b>	<b>1 jan. 2020 – 31 dec. 2020</b>
Hyresintäkter	54 424 574	51 595 689
<b>Summa hyresintäkter</b>	<b>54 424 574</b>	<b>51 595 689</b>

Bolagets leasingavtal avser främst bostäder, parkeringsplatser och/eller kommersiella lokaler. Leasingavtal för bostäder/parkeringsplatser, de kommersiella leasingkontrakten har oftast en hyresperiod om mellan 3 och 36 månader.

Framtida odiskonterade hyresintäkter, exklusive variabla hyror, avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Mindre än 1 år	54 078 579	49 204 545
1 - 5 år	1 161 646	1 753 648
Mer än 5 år	1 703 044	1 359 088
<b>Framtida hyresinbetalningar</b>	<b>56 943 269</b>	<b>52 317 281</b>

**Not 6 Övriga rörelseintäkter****Intäkter från leasingavtal**

Under 2021 har bolaget erhållit 24 873 kr (9 555) i statligt stöd, kopplat till Coronapandemin, hänförligt till leasingavtal avseende lokal där hyresnedsättning har utgått med 49 746 kr (19 110). Utöver statligt stöd kopplat till Coronapandemin har bolaget erhållit bidrag kopplat till den löpande förvaltningen av fastigheterna.

**Not 7 Fastighetskostnader**

	<b>1 jan. 2021 – 31 dec. 2021</b>	<b>1 jan. 2020 – 31 dec. 2020</b>
Drift	18 371 303	15 283 084
Reparation och underhåll	4 275 216	2 662 871
Fastighetsadministration	5 405 978	5 317 970
Fastighetsskatt	1 096 965	1 093 575
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>29 149 462</b>	<b>24 357 500</b>

	<b>1 jan. 2021 – 31 dec. 2021</b>	<b>1 jan. 2020 – 31 dec. 2020</b>
Fastighetskostnader avseende förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter	29 149 462	24 357 500
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>29 149 462</b>	<b>24 357 500</b>

**Not 8 Anställda**

	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 jan. 2020 – 31 dec. 2020
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	0	0
Män	0	0
<b>Summa medelantalet anställda</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Anställda har övergått till moderbolaget per den 1 januari 2020.

**Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2021	2020
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	19%	22%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	0%	0%

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 jan. 2020 – 31 dec. 2020
Ränteintäkter, koncernföretag	5 660 000	5 792 000
Ränteintäkter, övrigt	3 036	0
<b>Summa ränteintäkter enligt effektivräntemetod</b>	<b>5 663 036</b>	<b>5 792 000</b>
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>5 663 036</b>	<b>5 792 000</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 jan. 2020 – 31 dec. 2020
Räntekostnader, bank	5 112 581	7 044 571
Räntekostnader, övrigt	29 766	3 642
Övriga finansiella kostnader	59 428	59 428
<b>Summa räntekostnader enligt effektivräntemetod</b>	<b>5 201 775</b>	<b>7 107 641</b>
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>5 201 775</b>	<b>7 107 641</b>

**Not 12 Skatt på årets resultat**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2021 är följande:

	1 jan. 2021 – 31 dec. 2021	1 jan. 2020 – 31 dec. 2020
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	-489 169	-2 080 032
Justeringar avseende tidigare år	-13	-18 415
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-286 826	434 368
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-776 008</b>	<b>-1 664 079</b>

<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Resultat före skatt	4 227 273	10 112 050
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4)	-870 818	-2 163 979
Ej skattepliktiga intäkter	101 082	0
Ej avdragsgilla kostnader	-6 259	-1 160
Justering avseende skatter för föregående år	-13	-18 415
Skatteeffekt från temporära skillnader	0	536 344
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-776 008</b>	<b>-1 647 210</b>

Ny framtida bolagsskatt	0	-16 869
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-776 008</b>	<b>-1 664 079</b>

Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är 18,4 procent (16,3). Under året har ingen inkomstskatt redovisats i eget kapital.

<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
<b>Ingående värde</b>	<b>30 482 219</b>	<b>30 916 587</b>
Skattekostnad (+) /intäkt (-) redovisad i resultaträkningen	286 826	-434 368
<b>Utgående värde</b>	<b>30 769 045</b>	<b>30 482 219</b>

Uppskjuten skatteskuld avser i sin helhet temporära skillnader för förvaltningsfastighet.

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	299 798 647	226 563 946
Omklassificeringar, årets aktiveringar	14 283 630	73 234 701
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>314 082 277</b>	<b>299 798 647</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 561 879	-6 376 475
Årets avskrivning	-1 371 876	-1 185 404
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 933 755</b>	<b>-7 561 879</b>
Ingående ackumulerade uppskrivningar	-19 488 201	-17 864 183
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 624 032	-1 624 018
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-21 112 233</b>	<b>-19 488 201</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>284 036 289</b>	<b>272 748 567</b>

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs eller sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 737,5 mkr (664). Samtliga fastigheter har per balansdagen värderats externt av värderingsinstitutet Newsec Advice AB, vilka är väletablerade fastighetsvärderare som auktoriserats av föreningen Samhällsbyggarna, som ansvarar för auktorisation av fastighetsvärderare i Sverige.

**Värderingsmetodik**

Fastighetsinnehavet värderas till verkligt värde och hänförs till nivå 3 i verkligt värde-hierarkin. Det innebär att verkligt värde har bestämts med hjälp av indata som inte är observerbar på marknaden. Värdet har bedömts i enlighet med värderingshandledning upprättad av MSCI, före detta IPD Svenskt Fastighetsindex. Värderingshandledningen baseras på tillämpning av International Valuation Standard, IVS. Marknadsvärderingen genomförs av externa värderingsföretag och vid värdebedömningen tillämpas normalt en kombination av ortsprismetod genom avstämning mot genomförda transaktioner av likartade objekt och avkastningsbaserad med, kassaflödesmetoden. Den enskilt största värdepåverkande faktorn vid värdering är direktavkastningskravet.

Det är bolagets bedömning att fastigheten för närvarande används på dess maximala och bästa sätt.

**Värderingsantaganden**

	31 december 2021		
Värdetidpunkt	31 december 2021		
Inflationsantagande, %	2,0		
	Min	Medel	Max
Direktavkastningskrav, %	4,30%	4,65%	5,10%
Kalkylränta, %	6,39%	6,74%	7,21%
Hyrer bostäder, kr/kvm	1044	1 145	1 283
Hyrer lokaler, kr/kvm	1436	2793	4.561
Långsiktig vakans bostäder, %	1,2%		
Långsiktig vakans lokaler, %	6,9%		

**Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	967 641	967 641
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>967 641</b>	<b>967 641</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-334 377	-324 698
Årets avskrivning	-9 684	-9 679
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-344 061</b>	<b>-334 377</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>623 580</b>	<b>633 264</b>

**Not 15 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	627 724	548 530
Inköp	0	79 194
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>627 724</b>	<b>627 724</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-424 265	-369 673
Årets avskrivning	-40 178	-54 592
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-464 443</b>	<b>-424 265</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>163 281</b>	<b>203 459</b>

**Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 060 122	62 544 251
Årets investeringar	17 590 172	23 767 920
Omklassificeringar, kostnadsförda projekt	-59 545	-17 347
Omklassificeringar, årets aktiveringar	-14 283 630	-73 234 702
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 307 119</b>	<b>13 060 122</b>

**Not 17 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	289 600 000	285 725 682
Tillkommande fordringar	-6 600 000	3 874 318
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>283 000 000</b>	<b>289 600 000</b>

Bolagets fordringar på koncernföretag redovisas i balansräkningen enligt nedan:

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
<b>Långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Lån till koncernbolag	283 000 000	289 600 000
<b>Summa långfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>283 000 000</b>	<b>289 600 000</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
<b>Kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>		
Fordran på koncernbolag	0	0
<b>Summa kortfristiga fordringar hos koncernföretag</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 18 Kundfordringar**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Kundfordringar	284 086	449 670
Reservering för förväntade kreditförluster	-118 089	-320 915
<b>Summa</b>	<b>165 997</b>	<b>128 755</b>

**Aldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2021	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	79 354	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	23 349	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	63 294	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	118 089	118 089	42%
<b>Redovisat värde</b>	<b>284 086</b>	<b>118 089</b>	<b>42%</b>

Tabellen visar förväntat redovisat värde vid fallissemang, brutto.

**Aldersfördelning kundfordringar**

Förfallna, antal dagar, 2020	Nominellt belopp	Förväntad kreditförlust	Procent
Ej förfallna fordringar	37 794	0	0%
Förfallna fordringar 0-29 dagar	5 729	0	0%
Förfallna fordringar 30-89 dagar	85 232	0	0%
Förfallna fordringar > 90 dagar	320 915	320 915	71%
<b>Redovisat värde</b>	<b>449 670</b>	<b>320 915</b>	<b>71%</b>

Kreditkvaliteten på fordringar som inte är förfallna eller nedskrivna bedöms vara god.

*Nedskrivning av kundfordringar*

Fordringar utgörs i huvudsak av kundfordringar för vilka bolaget har valt att tillämpa den förenklade metoden för redovisning av förväntade kreditförluster. Detta innebär att förväntade kreditförluster reserveras för återstående löptid, vilken förväntas understiga ett år för samtliga fordringar. Företaget reserverar för förväntade kreditförluster baserat på historiska kreditförluster samt framåtriktad information. Kunderna har likartade riskprofiler, varför kreditrisken initialt bedöms kollektivt för samtliga kunder. Eventuella större enskilda fordringar bedöms per motpart. Företaget skriver bort en fordran när det inte längre finns någon förväntan på att erhålla betalning och då aktiva åtgärder för att erhålla betalning har avslutats.

**Not 19** **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Förutbetalda fastighetskostnader	205 589	618 402
Övrigt	71 340	84 060
<b>Summa</b>	<b>276 929</b>	<b>702 462</b>

**Not 20** **Eget kapital**

**Aktiekapital**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
	<b>Kvotvärde</b>	<b>Kvotvärde</b>	<b>Antal</b>	<b>Antal</b>
Aktier	100	100	1 000	1 000
			<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**Förklaring till poster i balansräkningen**

*Aktiekapital*

Avser det registrerade aktiekapitalet.

*Uppskrivningsfond*

Motsvarande belopp som en fastighet skrivits upp med har satts av till uppskrivningsfond. Uppskrivningsfonden får användas till ökning av aktiekapital genom fond-/ eller nyemission eller täckning av förlust enligt faställd balansräkning. Se not 21.

*Balanserat resultat*

Balanserat resultat utgörs av ackumulerade vinster och förluster i bolaget samt i förekommande fall erhållna aktieägartillskott och med avdrag för lämnade utdelningar.

Erhållna villkorade aktieägartillskott ingår i balanserade vinstmedel med 0 kr (0).

**Not 21** **Uppskrivningsfond**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
Ingående redovisat värde	142 912 825	144 536 843
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-1 624 032	-1 624 018
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 288 793</b>	<b>142 912 825</b>

**Not 22** **Avsättningar**

	<b>31 dec. 2021</b>	<b>31 dec. 2020</b>
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>		
Belopp vid årets ingång	30 482 219	30 916 587
Årets avsättningar	286 826	0
Under året återförda belopp	0	-434 368
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 769 045</b>	<b>30 482 219</b>

Se not 12 Skatt på årets resultat för ytterligare upplysning och specifikation avseende uppskjuten skatteskuld.

#### **Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

Bolaget är exponerat för ett antal finansiella risker som företaget hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom företaget och hantera de finansiella riskerna genom att utnyttja finansiella instrument. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån. Bolagets finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För samtliga finansiella instrument är det bokförda värdet en approximation av det verkliga värdet, varför dessa poster inte indelas i nivåer enligt värderingshierarkin.

De främsta riskerna som företaget är utsatt för är ränterisk, kreditrisk och likviditets- och refinansieringsrisk.

#### **Ränterisk**

Fluktuationer i räntesatserna påverkar företagets räntekostnader. Företagets policy för ränterisker är utformad för att minska inverkan från ränteförändringar på redovisat resultat. Bolagets externa räntebärande skulder uppgick per balansdagen till 340 878 tkr (348 230). Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3 månader och den genomsnittliga räntan uppgick till 1,48 procent.

#### **Kreditrisk**

Kreditrisk definieras som risken att en motpart i en transaktion inte kan fullfölja sina åtaganden. För bolaget utgörs denna risk primärt av kundfordringar och koncerninterna fordringar. I de fall en av bolagets kunder skulle hamna på obestånd eller få andra betalningssvårigheter kan bolaget åsamkas ekonomisk skada. Ledningen anser däremot att det inte existerar någon betydande koncentration av kreditrisk hos någon enskild kund eller motpart för bolaget.

Bolaget har inte erhållit några ställda säkerheter för de finansiella nettotillgångarna.

Kreditkvaliteten för finansiella tillgångar som varken förfallit till betalning eller är nedskrivna bedöms vara god. Bedömningen har gjorts att det inte har skett någon väsentlig ökning av kreditrisk för någon av bolagets finansiella tillgångar per balansdagen.

#### **Likviditets- och refinansieringsrisk**

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. I bolagets

finansieringspolicy anges att bolagets externa låneportfölj ska ha en löptidsstruktur som reducerar finansieringsrisker.

Refinansieringsrisker minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Bolaget är också föremål för ett antal så kallade Covenants vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, såsom nyckeltal och resultatmätt kopplade till företagets konsoliderade resultat- och balansräkning. Bolaget uppfyllde alla sådana Covenants den 31 december 2021.

Räntebärande skuld inkluderar både kortfristiga skulder och långfristiga skulder. Förväntat kassaflöde inkluderar ränta.

#### **Riskhantering av kapital**

Företagets kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer möjligheten att driva verksamheten vidare för att skapa avkastning till aktieägarna och fördelar för andra intressenter, samtidigt som en optimal struktur upprätthålls för att minska kapitalkostnaderna.

För att upprätthålla eller anpassa kapitalstrukturen kan företaget, efter aktieägarnas godkännande när så är lämpligt, variera den utdelningen till aktieägarna, sätta ned aktiekapitalet för betalning till aktieägarna, emittera nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skuldsättningsgraden. Företaget analyserar löpande förhållande mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna utifrån uppsatta mål. Utfallen i nedanstående tabell ligger inom de mål som satts upp.

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Räntebärande nettoskuld	340 877 800	348 229 880
Summa eget kapital	169 017 406	165 566 141
<b>Förhållande mellan skuld och eget kapital</b>	<b>2,0</b>	<b>2,1</b>

**Räntebärande lån**

Tabellen nedan visar företagets räntebärande lån.

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<i>Långfristiga:</i>		
Banklån	250 380 000	340 877 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>250 380 000</b>	<b>340 877 800</b>
<i>Kortfristiga:</i>		
Banklån	90 497 800	7 352 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>90 497 800</b>	<b>7 352 080</b>
<b>Lånebelopp</b>	<b>340 877 800</b>	<b>348 229 880</b>

\* Finansieringskostnader periodiseras över krediternas löptider.

\* Det utgår ingen ränta på kortfristiga koncernskulder

Företagets lån har följande räntefälllostruktur:

	< 6 mån	6–12 mån	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
<b>31 december 2021</b>					
Lånebelopp	340 877 800	-	-	-	<b>340 877 800</b>

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för långfristiga skulder.

**Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Mellan 1 och 5 år	250 380 000	340 877 800
Senare än 5 år	0	0
<b>Summa</b>	<b>250 380 000</b>	<b>340 877 800</b>

**Not 24****Övriga skulder**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Momsredovisning	0	34 388
Övriga kortfristiga skulder	2 770	10 430
<b>Summa</b>	<b>2 770</b>	<b>44 818</b>

**Not 25** **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Upplupna räntekostnader	10 380	0
Upplupna fastighetskostnader	1 201 367	1 102 367
Förutbetalda hyresintäkter	4 672 331	4 279 283
<b>Summa</b>	<b>5 884 078</b>	<b>5 381 650</b>

**Not 26** **Förändringar i skulder hänförliga finansieringsverksamheten**

	1 jan. 2021	Kassaflödes- <u>Ej kassaflödespåverkande poster</u>			31 dec. 2021
		påverkande	Förvärv/avyttring	Övrigt	
<b>Kortfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	7 352 080	-7 352 080	90 497 800	0	90 497 800
Räntebärande skulder, koncernföretag	0	0	0	0	0
Ej räntebärande skulder, koncernföretag	24 444 055	9 816 958	0	0	34 261 013
<b>Långfristiga:</b>					
Räntebärande skulder, kreditinstitut	340 877 800	0	-90 497 800	0	250 380 000
Övriga ej räntebärande skulder	23 248	-4 869	0	0	18 379
<b>Summa</b>	<b>372 697 183</b>	<b>2 460 009</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>375 157 192</b>

**Not 27** **Likvida medel**

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
Banktillgodohavanden och kassamedel	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Per den 31 december 2021 hade företaget 0 kr tillgängliga i outnyttjade godkända krediter, för vilka alla tidigare villkor hade uppfyllts.

Bolagets bedömning om förväntade kreditförluster kopplat till likvida medel bedöms avse oväsentliga belopp, varför ingen reserv för förväntade kreditförluster redovisas.

**Not 28** **Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

*Ställda säkerheter*

	31 dec. 2021	31 dec. 2020
<b>Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	360 649 000	360 649 000

*Eventalförpliktelser*

Inga eventalförpliktelser finns i bolaget.

**Not 29** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

*Stockholm, datum enligt digital signering*

---

*Ilja Batljan*  
Styrelsens ordförande

---

*Eva-Lotta Stridh*  
Styrelseledamot

---

*Oscar Lekander*  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Ernst & Young AB

---

*Mia Keränen Larsson*  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557472172426

## Dokument

542 Amasten Finspång Bostad AB  
Huvuddokument  
24 sidor  
Startades 2022-06-25 17:03:31 CEST (+0200) av Per  
Jönsson (PJ)  
Färdigställt 2022-06-29 13:58:48 CEST (+0200)

## Initierare

Per Jönsson (PJ)  
SBB Norden  
per.jonsson@sbbnorden.se

## Signerande parter

Ilja Batljan (IB)  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB  
Personnummer 670723-0253  
ilja@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ilja  
Batljan"  
Signerade 2022-06-25 17:59:55 CEST (+0200)

Eva-Lotta Stridh (ES)  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB  
Personnummer 750408-2780  
eva-lotta@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sofia Eva-Lotta Strid"  
Signerade 2022-06-27 11:11:54 CEST (+0200)

Oscar Lekander (OL)  
Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB  
Personnummer 850703-2475  
oscar@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Oscar Sven Lekander"  
Signerade 2022-06-25 18:54:46 CEST (+0200)

Mia Keränen Larsson (MKL)  
Ernst & Young Aktiebolag  
Personnummer 760510-9383  
mia.keranen.larsson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIA  
KERÄNEN LARSSON"  
Signerade 2022-06-29 13:58:48 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557472172426

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



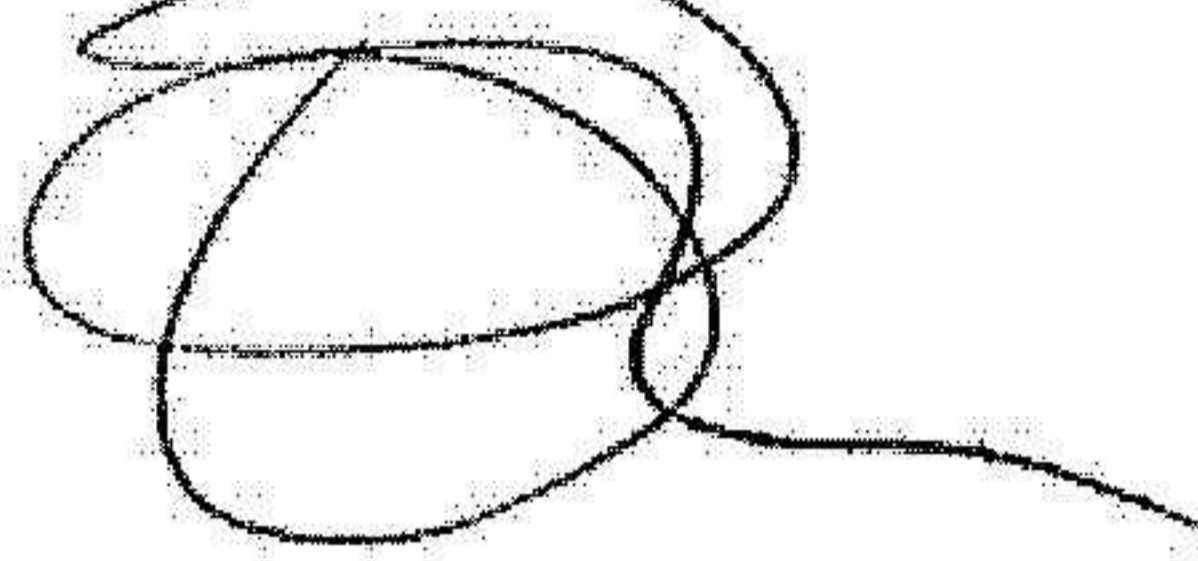
Amasten Finspång Bostad AB  
556685-7081

2022072829617

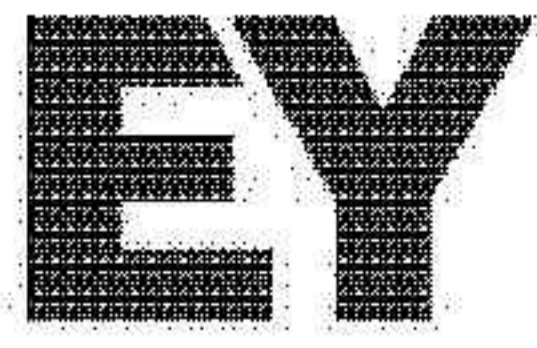
### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Amasten Finspång Bostad AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2022-06-30



Eva-Lotta Stridh  
Styrelseledamot



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Amasten Finspång Bostad AB, org.nr 556685-7081

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Amasten Finspång Bostad AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Amasten Finspång Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Amasten Finspång Bostad AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

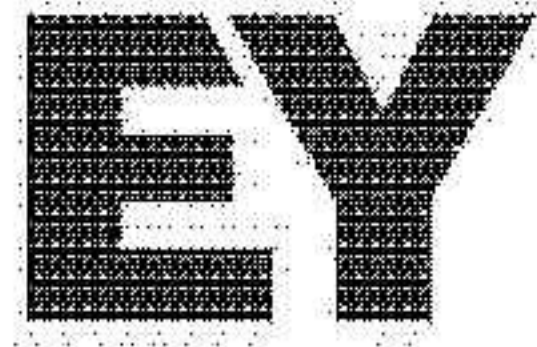
#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Amasten Finspång Bostad AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Amasten Finspång Bostad 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 någon styrelseledamot 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Västerås, datum enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Mia Keränen Larsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MIA KERÄNEN LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19760510xxxx

IP: 78.67.xxx.xxx

2022-06-29 12:00:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>