

# Årsredovisning

## Fastighets Aktiebolaget Calma

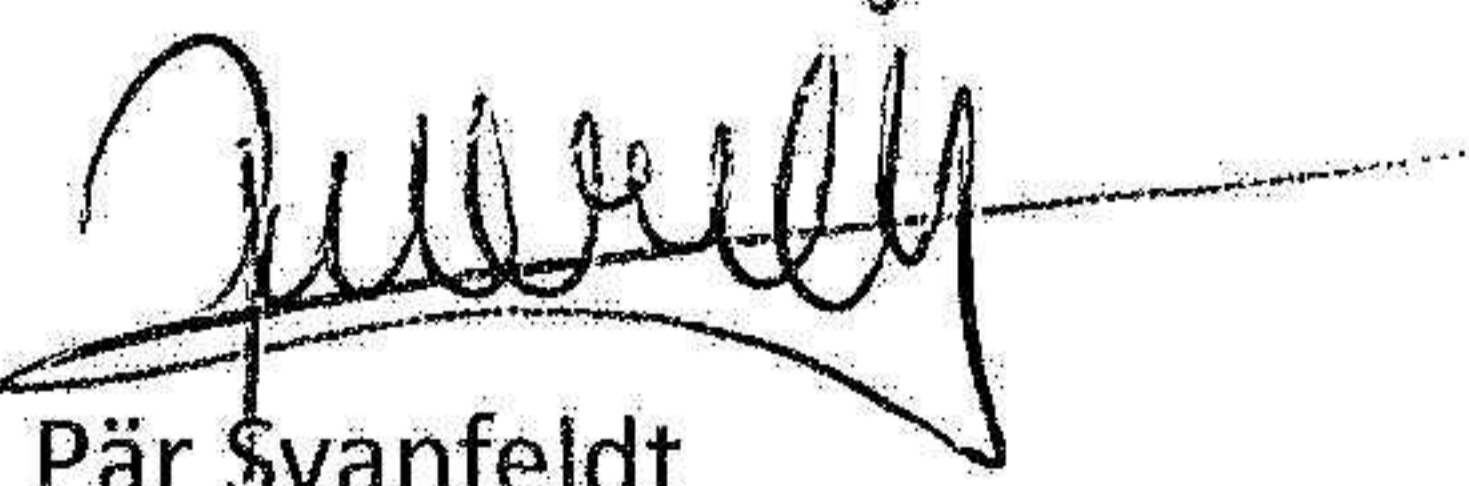
Org. nr 556057-7610

Räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023-04-18. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kalmar den 12/5 - 2023



Pär Svanfeldt

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

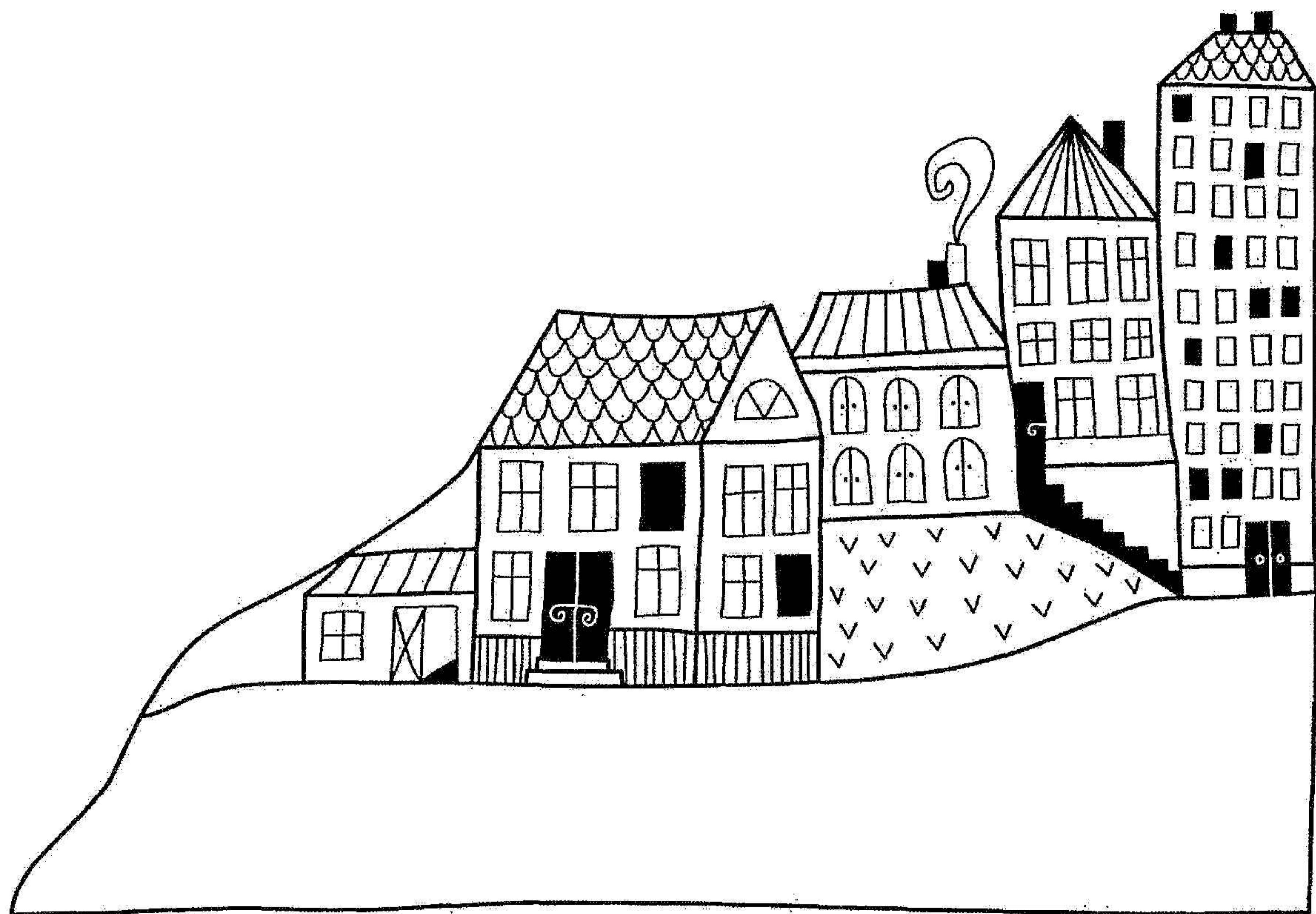
Fastighets AB Calma  
Org nr: 556057-7610



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning .....	6
Balansräkning .....	7
Noter.....	9



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören  
för Fastighets AB Calma får härmed  
avge avräkningsbokslut för perioden  
2022-01-01 till 2022-12-31

Beloppen i redovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Fastighetsbolaget äger fastigheten Fältskären 1 i Kalmar kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 1 lägenhet och 7 lokaler uppförda. Fastighetens adress är Larmgatan 2 Kalmar.

Fastighets AB Calma har sitt säte i Kalmar kommun.

#### Lägenhetsfördelning:

5 rok

1

#### Dessutom tillkommer:

Lokaler

7

Total bostadsarea:

Varav hyresrätter:

162 m<sup>2</sup>

Total lokalarea:

1 343 m<sup>2</sup>

Bolaget är momsregistrerade för delar av sina lokaler och har rätt att dra 28,4 % moms.

Årets taxeringsvärde

9 185 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

8 961 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Dina försäkringar Öland.

Riksbyggens kontor i Kalmar har biträtt styrelsen med fastighetsbolaget förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen

Ekonomisk förvaltning

Riksbyggen

Fastighetsservice

Kalmar Energi

Fjärrvärme & Elleverans

## Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>
Anders Ihse	Ledamot	Stämman
Michael Gelebo	Ledamot	Stämman
Pär Svanfeldt	Ledamot	Stämman

## Revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie revisorer</i>		
Franz Lindström	Auktoriserad revisor <i>Ernst &amp; Young AB</i>	Stämman

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr.

Bolaget planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Storkök	2023	Ej beslutat
Fasad och fönster	2023	Ej beslutat
Takplåt	2026	Ej beslutat

**Årets resultat** visar ett överskott med 125 tkr efter skatt. Resultatet är något sämre än föregående år, vilket främst beror på ökade elkostnader till följd av ökade elpriser. Räntan på fastighetslånet har ökat tack vare ett omsatt lån med högre ränta.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att bolagets ekonomi är långsiktigt hållbar.

Bolagets likviditet har under året förändrats från 91% till 14 %. Kommande verksamhetsår har bolaget 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Bolagets likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 91 % till 129 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av bolagets byggnader och posten påverkar inte bolagets likviditet.

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1132	1101	1034	1078	1047
Resultat efter finansiella poster	184	185	69	99	-263
Balansomslutning	7 622	7 919	7 722	8 017	8 099
Soliditet	42%	38%	38%	36%	35%

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	100 000	20 000	2 759 013	165 944
Disposition enl. årsstämmobeslut			165 944	-165 944
Utdelning				
Årets resultat				124 660
Vid årets slut	100 000	20 000	2 924 957	124 660

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 924 957
Årets resultat	124 660
<b>Summa överskott</b>	<b>3 049 617</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 049 617
----------------------------	-----------

Vad beträffar bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 131 837	1 101 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 376	110 047
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 248 213</b>	<b>1 211 334</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader & Övriga externa kostnader	Not 4,5	-832 848	-814 623
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-147 289	-140 322
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-980 137</b>	<b>-954 946</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>268 076</b>	<b>256 388</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 406	276
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-86 312	-71 385
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 906</b>	<b>-71 109</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>184 170</b>	<b>185 279</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder	Not 9	-32 000	-45 000
Förändring av överavskrivningar	Not 10	0	64 345
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-32 000</b>	<b>19 345</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>152 170</b>	<b>204 624</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	Not 11	-27 510	-38 680
<b>Årets resultat</b>		<b>124 660</b>	<b>165 944</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 12	6 913 647	7 043 919
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	113 288	130 306
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 026 935</b>	<b>7 174 224</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 026 935</b>	<b>7 174 224</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	Not 14	0	2 994
Övriga fordringar	Not 15	7 939	42 321
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	38 262	37 212
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>46 201</b>	<b>82 527</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	549 138	662 381
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>549 138</b>	<b>662 381</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>595 339</b>	<b>744 908</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 622 274</b>	<b>7 919 132</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	2 924 957	2 759 013
Årets resultat	124 660	165 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 049 617</b>	<b>2 924 957</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 169 617</b>	<b>3 044 957</b>
<b>Skulder</b>		
<b>Obeskattade reserver</b>	Not 18	
Periodiseringsfonder		103 000
Ackumulerade överavskrivningar		0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>103 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 988 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 988 000
Leverantörsskulder	Not 20	28 931
Skatteskulder	Not 21	0
Övriga skulder	Not 22	26 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	306 629
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 349 657</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>7 622 274</b>	<b>7 919 132</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Standardförbättringar	Linjär	50
Installationer	Linjär	15,10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hyror, bostäder	183 505	178 883
Hyror, lokaler	948 332	922 404
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 131 837</b>	<b>1 101 287</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	41 553	41 928
Övriga avgifter	65 604	65 604
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Övriga rörelseintäkter	120	2 515
Erhållna skadestånd	9 100	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>116 376</b>	<b>110 047</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	0	-14 068
Reparationer	-80 557	-83 435
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 642	-69 049
Försäkringspremier	-31 731	-30 510
Kabel- och digital-TV	-43 776	-43 082
Serviceavtal	-4 374	-4 057
Obligatoriska besiktningar	-2 377	-2 231
Övriga utgifter, köpta tjänster	-0	-2 994
Snö- och halkbekämpning	-9 476	-2 588
Förbrukningsinventarier/Förbrukningsmaterial	-5 944	-134
Vatten	-22 400	-23 383
Fastighetsel	-106 243	-73 591
Uppvärmning	-168 158	-178 115
Sophantering och återvinning	-19 476	-19 476
Förvaltningsarvode extra	-2 099	-9 208
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-567 254</b>	<b>-555 921</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-240 105	-236 617
Arvode, yrkesrevisorer	-18 746	-17 921
Övriga förvaltningskostnader	-3 700	-1 210
Kreditupplysningar	0	-156
Bankkostnader	-3 044	-2 798
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-265 594</b>	<b>-258 702</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-23 971	-23 971
Avskrivningar tillkommande utgifter	-106 300	-106 300
Avskrivning Installationer	-17 018	-10 050
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-147 289</b>	<b>-140 322</b>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonto	2401	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	276
Övriga ränteintäkter	5	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 406</b>	<b>276</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-86 296	-71 385
Övriga räntekostnader	-16	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-86 312</b>	<b>-71 385</b>

**Not 9 Förändring av periodiseringsfonder**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	-32 000	-45 000
<b>Summa förändring av periodiseringsfonder</b>	<b>-32 000</b>	<b>-45 000</b>

**Not 10 Skillnad mellan bokförda avskrivningar-  
och avskrivningar enligt plan**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivningar utöver plan	0	64 345
<b>Summa förändring av överavskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>64 345</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Statlig inkomstskatt	-27 510	-38 680
<b>Summa skatt på årets resultat</b>	<b>-27 510</b>	<b>-38 680</b>

**Not 12 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	2 397 124	2 397 124
Mark	97 025	97 025
Standardförbättringar	5 315 020	5 315 020
	<b>7 809 169</b>	<b>7 809 169</b>
 <b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
 <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>7 809 169</b>	<b>7 809 169</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-335 595	-311 623
Standardförbättringar	-429 655	-323 354
	<b>-765 249</b>	<b>-634 978</b>
 <b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-23 971	-23 971
Årets avskrivning standardförbättringar	-106 300	-106 300
	<b>-895 520</b>	<b>-765 249</b>
 <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-895 520</b>	<b>-765 249</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<b>Varav</b>	<b>6 913 647</b>	<b>7 043 919</b>
Byggnader	2 037 558	2 061 529
Mark	97 025	97 025
Standardförbättringar	4 779 064	4 885 365

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder	2 606 000	2 202 000
Lokaler	6 579 000	6 759 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>9 185 000</b>	<b>8 961 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>6 147 000</i>	<i>5 634 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 038 000</i>	<i>3 327 000</i>

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	334 471	334 471
Installationer	217 261	141 250
	<b>551 732</b>	<b>475 721</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	76 011
	<b>0</b>	<b>76 011</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>551 732</b>	<b>551 732</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-334 471	-334 471
Installationer	-86 955	-76 905
	<b>- 421 426</b>	<b>-411 376</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-17 018	-10 050
	<b>-17 018</b>	<b>-10 050</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier, verktyg	-334 471	-334 471
Installationer	-103 973	-86 955
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-438 444</b>	<b>-421 026</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>113 288</b>	<b>130 306</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	113 288	130 306

**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2021-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	0	2 994
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>2 994</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	7 624	38 167
Skattekonto	315	310
Momsfodran	0	3 844
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 939</b>	<b>42 321</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 318	26 268
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 944	10 944
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>38 262</b>	<b>37 212</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	549 138	662 381
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>549 138</b>	<b>662 381</b>

**Not 18 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	103 000	71 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>103 000</b>	<b>71 000</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	3 988 000	4 387 200
Kortfristig skuld på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 888 800	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-99 200	-399 200
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 988 000</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,261 %	2023-01-28	4 387 200		399 200,00	3 988 000,00
<b>Summa</b>			<b>4 387 200</b>		<b>399 200,00</b>	<b>3 988 000,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 99 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Resterande kortfristig skuld på 3 888 800 kr avser lån som löper ut och som föreningens har för avsikt att inte lösa utan istället villkorsändras.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	25 441	18 570
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 490	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>28 931</b>	<b>18 570</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	38 680
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>0</b>	<b>38 680</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld för moms	10 836	0
Avgifts- och hyresskulder	15 261	15 261
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>26 097</b>	<b>15 261</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	23 120	10 537
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 727
Upplupna elkostnader	12 266	21 481
Upplupna värmekostnader	22 653	24 792
Upplupna revisionsarvoden	25 000	25 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	223 590	238 927
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>306 629</b>	<b>343 464</b>

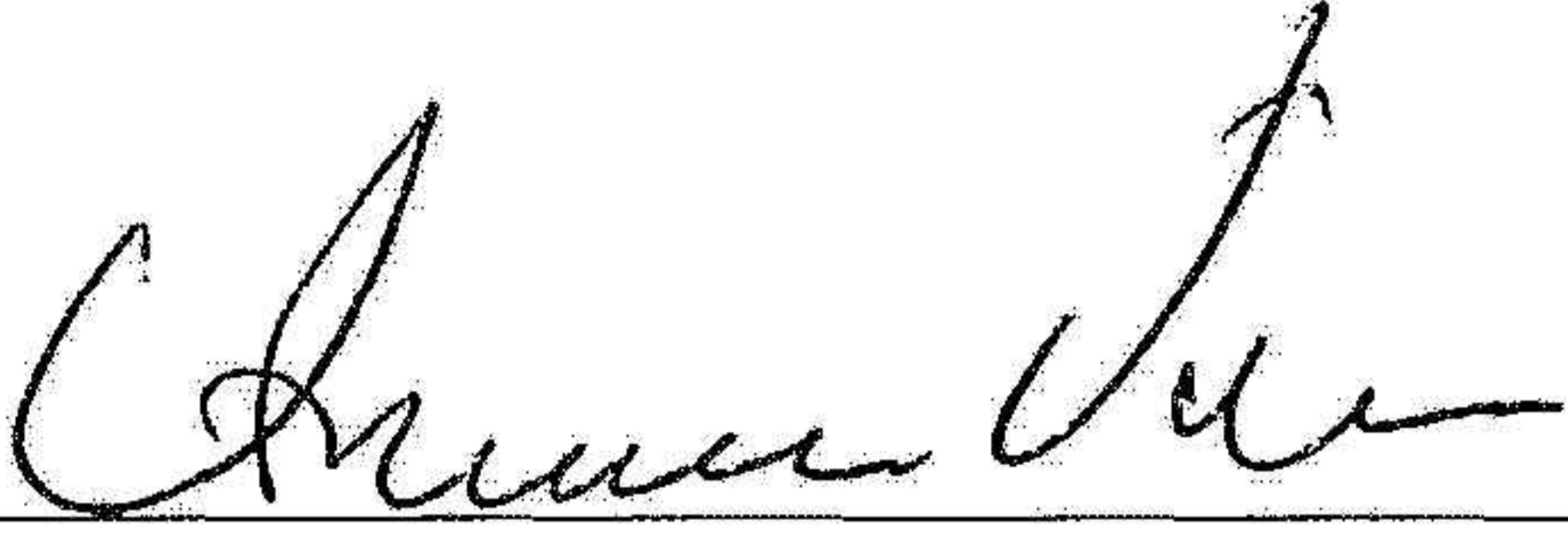
**Not 24 Ställda säkerheter**

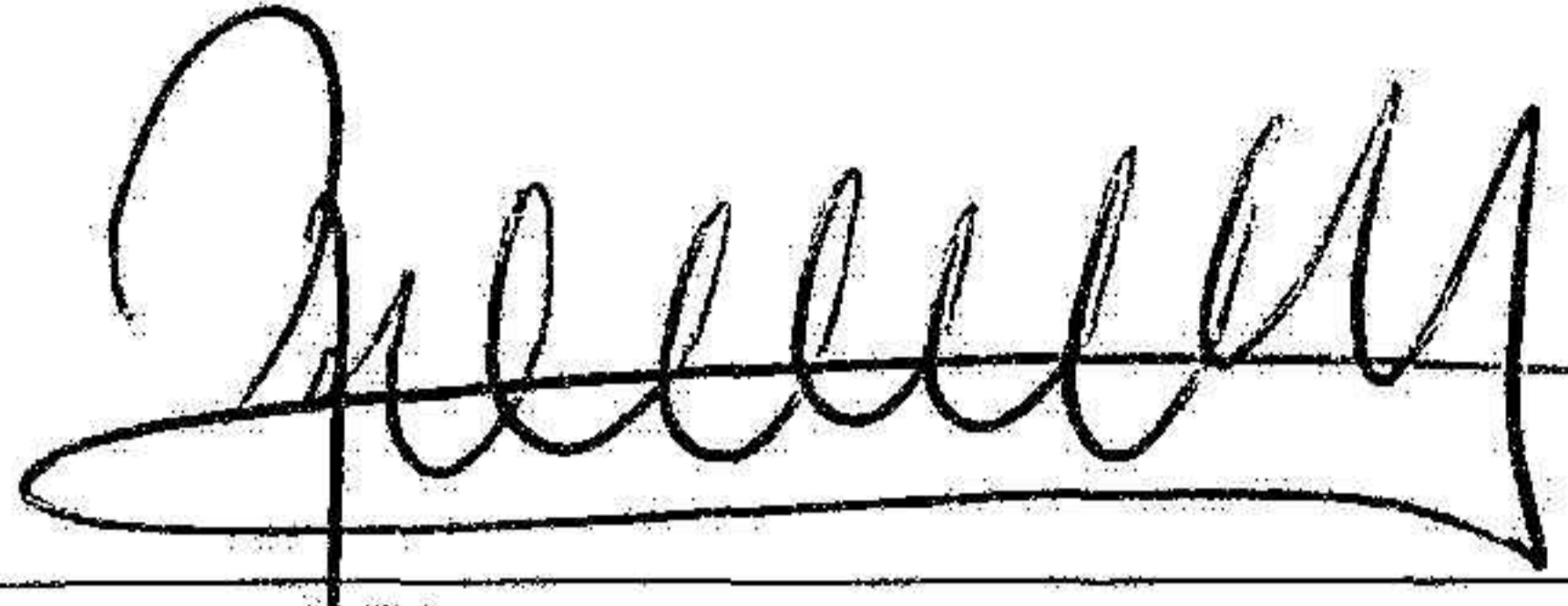
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 960 000	4 960 000

2023052523322

Styrelsens underskrifter


2023-03-13  
Ort och datum

  
Anders Ihse

  
Pär Svanfeldt

  
Michael Gelebo

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2023

  
Franz Lindström  
Auktoriserad Revisor, Ernst & Young AB



Building a better  
working world

2023052525323

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Calma, org.nr 556057-7610

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Calma för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Calmas finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### 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 Fastighets Aktiebolaget Calma 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Building a better  
working world

2023052523324

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighets Aktiebolaget Calma för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Calma enligt god revisors 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 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 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. 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, eller
- 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 27 mars 2023

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor

# Fastighets AB Calma

*Avräkningsbokslutet är upprättat av styrelsen  
för Fastighets AB Calma i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning samt fastighetsservice.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

