

Årsredovisning för

Fastighets AB Rederihuset

556826-6109

Räkenskapsåret


2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-13
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2022-06-15



Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Rederihuset, 556826-6109 får härmed avge årsredovisning för 2021-01-01 - 2021-12-31.

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av 19 fastigheter i Gävle kommun. De närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2021.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 41,2 mkr (38,8). Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 26 mkr (43).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP9 Förvaltning AB, 556859-2272, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Organisation

Bolaget har ingen anställd personal. Moderbolaget i koncernen tillhandahåller administrativa och tekniska fastighetsförvaltande tjänster till dotterbolagen inom koncernen, samt ledning och finansieringstjänster.

Ekonomisk översikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Hysesintäkter	59 416	53 645	50 208	31 245	18 574
Driftnetto	41 247	38 761	38 838	21 850	13 491
Överskottsgrad, %	69%	72%	77%	70%	73%
Resultat efter finansiella poster	23 423	35 616	41 783	14 159	7 934
Soliditet, %	33%	31%	53%	40%	29%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Spridningen av Coronaviruset under 2021 har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

De väsentliga riskerna i bolagets verksamhet påverkas i stor utsträckning av allmän konjunktur-utveckling och ekonomisk tillväxt på den lokala marknaden där bolagets hyresgäster verkar, tillsammans med ränterisk. Om hyresgäster säger upp hyresavtalet eller inte klarar av att betala medför risk för lägre intäkter. Förändringar i räntenivåer har betydande inverkan på resultat och kassaflöde. Räntekostnaderna påverkar främst av nivån på aktuella marknadsräntor och bankens marginaler. Finansieringsstrategi och strategi för räntebindning hanteras gemensamt inom koncernen. För mer information kring detta se moderbolagets årsredovisning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 192 313 070, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	192 313 070
Summa	192 313 070

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



Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Hysesintäkter		59 416	53 645
Övriga rörelseintäkter		-	230
		<u>59 416</u>	<u>53 875</u>
Fastighetskostnader	1	-16 340	-13 687
Fastighetsskatt		-1 829	-1 427
Driftnetto		<u>41 247</u>	<u>38 761</u>
Avskrivningar	2	-8 596	-6 641
Central administration	3,4	-1 710	-2 383
Rörelseresultat		<u>30 941</u>	<u>29 737</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	11 968
Ränteintäkter		642	491
Räntekostnader	5	-8 160	-6 580
Resultat efter finansiella poster		<u>23 423</u>	<u>35 616</u>
Bokslutsdispositioner	6	-10 481	-11 425
Resultat före skatt		<u>12 942</u>	<u>24 191</u>
Skatt på årets resultat	7	-2 685	-2 673
Årets resultat		<u>10 257</u>	<u>21 518</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

125

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	8	507 963	505 674
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	27 049	11 487
		<u>535 012</u>	<u>517 161</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	10	5 850	5 850
		<u>5 850</u>	<u>5 850</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>540 862</u>	<u>523 011</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	-	28
Fordringar hos koncernföretag		39 809	61 540
Övriga fordringar		1 729	2 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 989	698
		<u>43 527</u>	<u>64 618</u>
<i>Kassa och bank</i>		-	8 534
Summa omsättningstillgångar		<u>43 527</u>	<u>73 152</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>584 389</u>	<u>596 163</u>

Q-15

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		182 056	160 538
Årets resultat		10 257	21 518
		192 313	182 056
Summa eget kapital		192 413	182 156
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	13	12 131	10 305
Periodiseringsfonder	14	169	1 042
		12 300	11 347
Avsättningar			
Avsättning för uppskjuten skatt	10	6 295	5 212
		6 295	5 212
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		4 991	-
Skulder till koncernföretag		345 426	271 107
		350 417	271 107
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		4 240	8 033
Skulder till koncernföretag		9 043	104 849
Skatteskulder		736	4 947
Övriga skulder		357	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 588	8 512
		22 964	126 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		584 389	596 163

ank=20220712:2022071311633

15

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2020			
Belopp vid årets ingång	100	243 901	43 105
Disposition av föregående års resultat		43 105	-43 105
Vinstdisposition 2019		-48 000	
Vinstutdelning extra bolagsstämma		-78 468	
Årets resultat			21 518
Belopp vid årets utgång	100	160 538	21 518
2021			
Belopp vid årets ingång	100	160 538	21 518
Disposition av föregående års resultat		21 518	-21 518
Årets resultat			10 257
Belopp vid årets utgång	100	182 056	10 257

Antal utställda aktier uppgår till 1000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2021.

FLS

ank=20220712;2022071311634

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23 423	35 615
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	8 596	6 489
	32 019	42 104
Betald skatt	-5 813	697
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 206	42 801
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-641	1 235
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 630	-120 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	27 195	-76 329
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-26 447	-24 541
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-42 489
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	152
Avyttring /minskning av finansiella tillgångar	21 731	25 485
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 716	-41 393
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	125 538
Amortering av låneskulder	-31 013	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 013	125 538
Årets kassaflöde	-8 534	7 816
Likvida medel vid årets början	8 534	718
Likvida medel vid årets slut	-	8 534

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	642	491
Erlagd ränta	-8 103	-5 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar av tillgångar	8 596	6 641
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	-	8 534

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av RFR 2 Redovisning för juridisk person. Bolaget tillämpar RFR 2 enligt undantagsbestämmelserna för när bolaget ingår i en IFRS koncern. Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Klassificering och uppställningsformer

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman.

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i resultatet baserat på villkoren i hyresavtalen. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förpliktelser kvarstår gentemot hyresgästen. Hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktens löptid.

Ränteintäkter från infåning i bank beräknas enligt effektiv räntemetod som beräknas baserat på antal utestående dagar, aktuellt tillgångssaldo samt gällande räntesats. Intäkterna redovisas för den period de intjänats.

Finansiella kostnader

Finansiella kostnader avser ränta och andra kostnader som uppkommer i samband med upptagande av lån. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som utgifter direkt hänförliga till förvärvet av förvaltningsfastigheten. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till och redovisas enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Inkomstskatt i resultaträkningen utgörs av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt belastar resultatet förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell skatt och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6 procent.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, på temporära skillnader som uppkommer mellan en tillgångs eller skulds redovisade värde och dess skattemässiga värde.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna

125

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller kombination av dessa

Förvaltningsfastigheter upptas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Avskrivningar enligt plan sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Planenliga avskrivningar görs med en procent på byggnader. Ingen avskrivning görs på mark.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Redovisat värde för förvaltningsfastigheter och inventarier provas beträffande nedskrivningsbehov när händelser eller ändrade förutsättningar indikerar att det redovisade värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Om det finns sådana indikationer och om det redovisade värdet överstiger det förväntade återvinningsvärdet, skrivs tillgångarna ner till återvinningsvärdet. Information om marknadsvärdet finns angivet i not för förvaltningsfastigheter.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Hänsyn har tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Byggnader	10-100 år
Hyresgästpassningar	3-10 år
Markanläggningar	5-20 år
Markinventarier	5-10 år
Installationer	5-10 år
Byggnadsinventarier	5-100 år

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Koncernbidrag

Företaget tillämpar alternativregeln när det gäller redovisning av koncernbidrag, vilket innebär att såväl lämnade som erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 9 % (12) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

GHS

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-14 071	-11 684
Reparationer och underhållskostnader	-2 269	-2 003
Summa	-16 340	-13 687

Bolaget har inga fastigheter som innehas med tomträtt.

Not 2 Avskrivningar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	-8 596	-6 641
Summa	-8 596	-6 641

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Inga andra ersättningar har utgått.

Not 4 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 5 Räntekostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-8 108	-5 107
Räntekostnader, övriga	-52	-1 473
Summa	-8 160	-6 580

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-	360
Återföring av periodiseringsfond	872	-
Lämnade koncernbidrag	-9 527	-9 597
Förändring avskrivningar utöver plan	-1 826	-2 188
Summa	-10 481	-11 425

Not 7 Skatt på årets resultat

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<i>Aktuell skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-1 600	-932
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-2	-116
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	-1 083	-1 625
Total redovisad skattekostnad	-2 685	-2 673
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	12 943	24 191
Skatt enligt gällande skattesats	-2 666	-5 177
Ej avdragsgilla kostnader	-11	-2
Ej skattepliktiga intäkter	5	2 562
Skatt hänförlig till tidigare år	-2	-116
Effekt av ändrad skattesats	-	63
Schablonränta på p-fond	-12	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverad ränta	1	-
Övriga poster	-	-2
Ej avdragsgillt räntenetto	-	-1
Redovisat effektiv skatt	-2 685	-2 673

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	545 147	528 807
-Nyanskaffningar	-	126
-Omklassificeringar	10 885	16 214
	556 032	545 147
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-39 473	-32 832
-Årets avskrivning enligt plan	-8 596	-6 641
	-48 069	-39 473
Redovisat värde vid årets slut	507 963	505 674
varav mark	49 912	49 912

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 175 102 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 730 300 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 9 Pågående ny- till eller ombyggnad

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	11 487	3 286
-Investeringar	26 447	24 415
-Omklassificeringar	-10 885	-16 214
Redovisat värde vid årets slut	27 049	11 487

Not 10 Avsättningar för uppskjuten skatt

Beräkning av uppskjuten skatt avseende förvaltningsfastigheten baseras på temporär skillnad mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	-6 295	-5 212
Fusionerad förvärvseliminering uppskjuten skatt	5 850	5 850
	<u>-445</u>	<u>638</u>

Not 11 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar på hyresgäster	-	28
	<u>-</u>	<u>28</u>

Bokfört värde på fordringar på hyresgäster överensstämmer med verkligt värde då inbetalning av kundfordringar ligger nära i tid.

Not 12 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 192 313 070 disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	192 313 070
	<u>192 313 070</u>

Not 13 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2021-12-31	2020-12-31
Bygg- och markinventarier, installationer	12 131	10 305
	<u>12 131</u>	<u>10 305</u>

Not 14 Periodiseringsfonder

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015	-	562
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2015 fusionsvärde	-	310
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016 fusionsvärde	169	170
	<u>169</u>	<u>1 042</u>

Not 15 Finansiella instrument och riskhantering

De finansiella skulder som bolaget har är banklån, upplupen ränta och vissa rörelseskulder såsom leverantörsskulder. De finansiella tillgångar som bolaget har är likvida medel, kundfordringar och upplupna hyresintäkter.

Finansiella instrument såsom hyresfordringar, leverantörsskulder mm redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med kort räntebindningstid innebärande att upplupen anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. Bolaget har inga finansiella instrument som är värderade till verkligt värde via resultatet.

De finansiella riskerna som de finansiella skulderna ger upphov till hanteras av koncernen som helhet i moderbolaget. Bolaget är inte exponerat för någon valutarisk.

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	357 430	271 205
Solidariskt pantsatta pantbrev till förmån för koncernföretag	-	20 835
	357 430	292 040

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

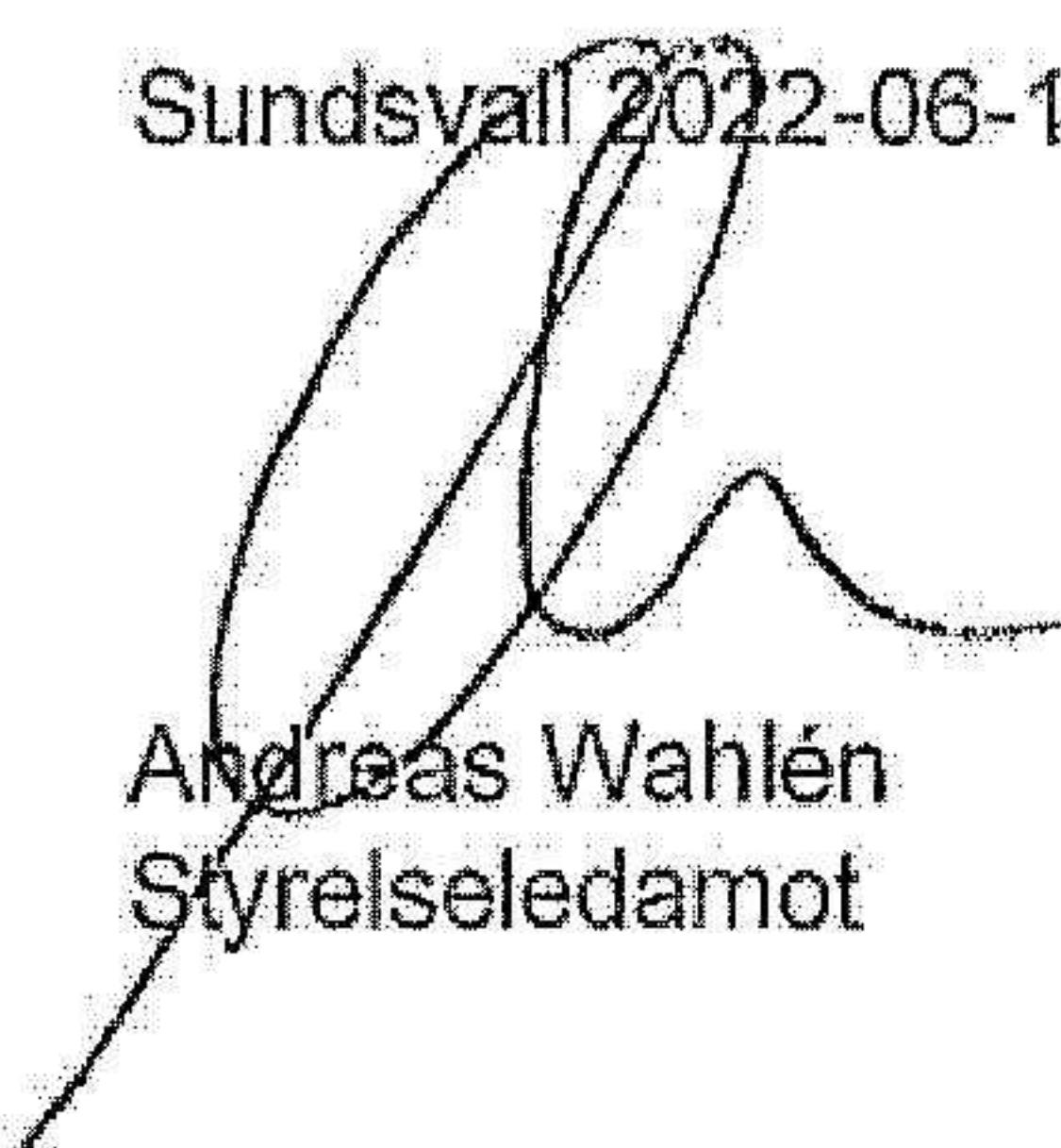
Med eventualförpliktelser avses ett möjligt åtagande däremot sannolikheten för att det inträffar eller storlek på åtagandet är osäker. Bolaget har inga garantiåtaganden, ekonomiska åtaganden eller eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Not 17 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall 2022-06-15



Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 juni 2022



Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Rederihuset, org. nr 556826-6109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Rederihuset för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Rederihusets 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.

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 AB Rederihuset 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 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

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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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.

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 Fastighets AB Rederihuset 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret. *LS*

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 AB Rederihuset 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 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

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

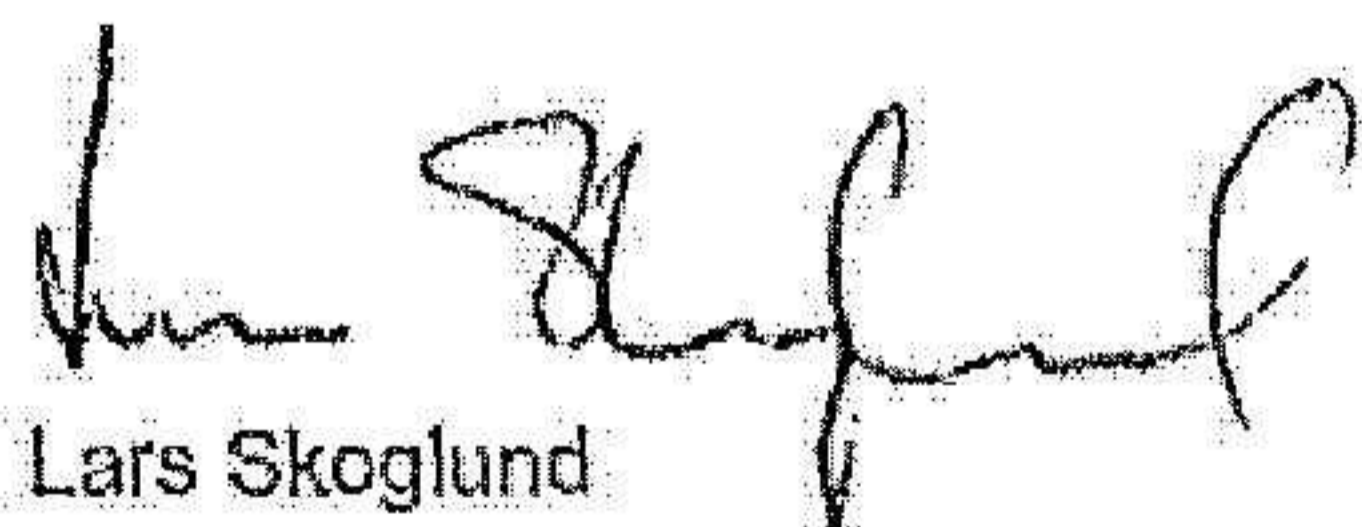
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Sundsvall den 15 juni 2022



Lars Skoglund
Auktoriserad revisor