

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Pionjären Fastighets AB**  
556114-9773

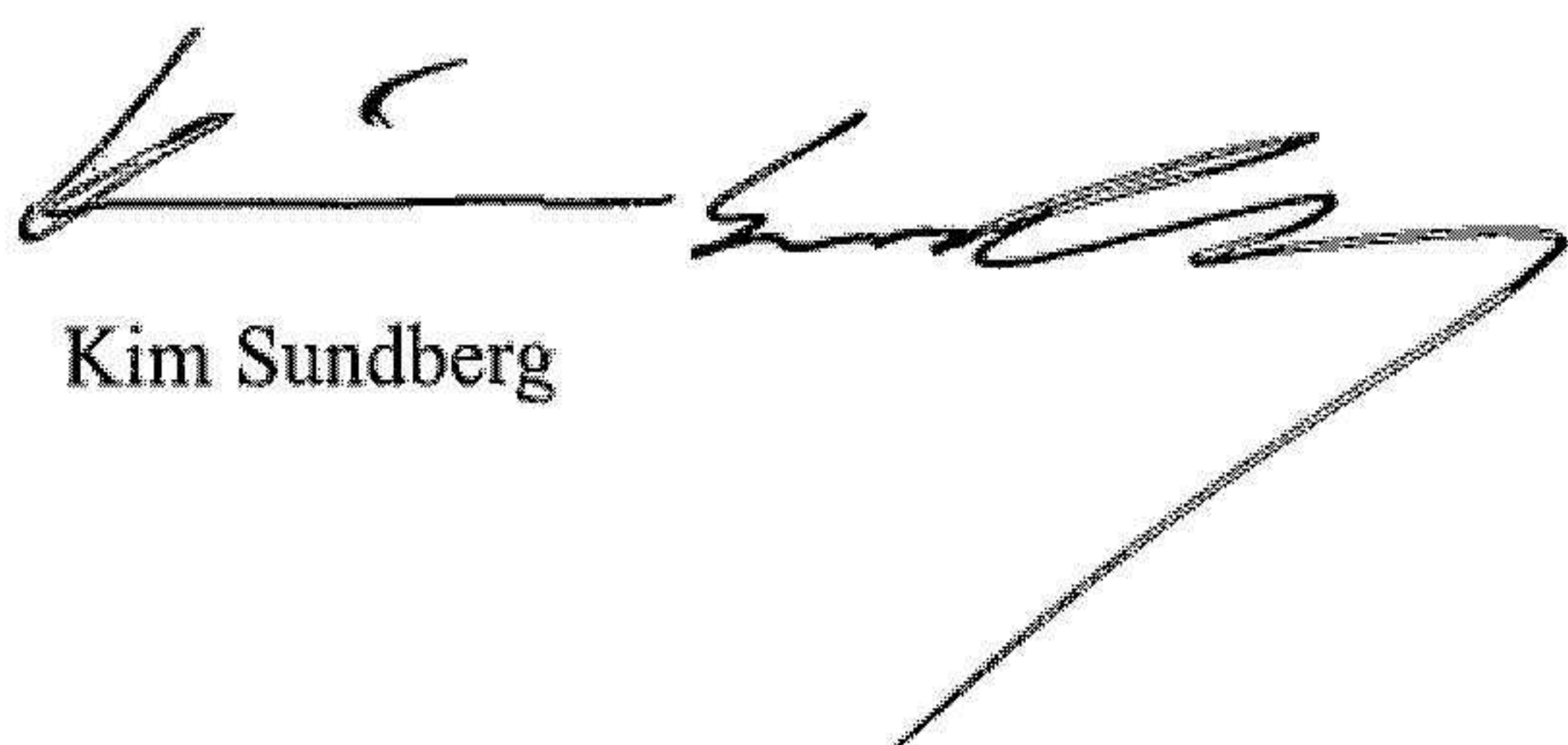
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad verkställande direktör i Pionjären Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-04. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Boden 2025-03-05



Kim Sundberg

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Pionjären Fastighets AB**  
556114-9773  
Räkenskapsåret  
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Pionjären Fastighets AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget och koncernen bedriver fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling samt därmed förenlig verksamhet. Fastighetsbeståndet finns i dagläget i Boden med omnejd. Pionjären Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Kårbacken Holding AB, org.nr 559291-8840, med säte i Luleå.

Företaget har sitt säte i Boden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen har under året fortsatt att investera i fastighetsbeståndet. Totalt har koncernen investerat 78 000 tkr i ny- till- och ombyggnationer och ytterligare 17 500 tkr genom förvärv av nya fastigheter.

Under året har ett dotterbolag, Thos Fastigheter i Norrland AB, fusionerats in i Pionjären Fastighets AB.

Flertalet större projekt har färdigställts under året och färdigställda ytor har under sommaren överlämnats till nya hyresgäster.

En del av fastigheten Boden 57:75 har avyttrats med en realisationsvinst om 2 700 tkr.

Under året ingick bolaget ett ränteswapavtal med ett nominellt belopp om 150 000 tkr.

### Förväntad framtida utveckling

En stabil utveckling av marknadsläget på de orter där Pionjären verkar ger möjlighet att fortsätta tillväxten genom investeringar i det befintliga beståndet samt genom selektiva förvärv.

Pionjärens fortsatta tillväxt fokuseras i hög grad på målet att över femårsperioden generera en avkastning på eget kapital före skatt på minst 15 procent.

En god avkastning och ett starkt kassaflöde gör att Pionjären över tid kan leva upp till målet att dela ut cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter aktuell skatt till bolagets aktieägare.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens affärsverksamhet är utsatt för risker som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolaget har en hög riskmedvetenhet i hela organisationen och genom ett aktivt och förebyggande arbete begränsas och hanteras riskerna på bästa sätt i en så stor utsträckning som möjligt.

De väsentliga risker som bolaget är utsatt för påverkas i stor utsträckning av allmän konjunkturutveckling, ekonomisk tillväxt och befolkningstillväxt i affärsområdena tillsammans med inflations- och ränterisk. Nedan finns upptaget både strategiska risker kopplade till externa händelser och omvärldsfaktorer, operativa risker hänförliga till den löpande verksamheten och kvalitet i interna rutiner samt finansiella risker avseende bolagets kapitalförsörjning. Nedanstående riskfaktorer avser de generella risker som över en konjunkturcykel skulle kunna ha en påverkan på Pionjärens verksamhet.

### *Hyresintäkter och förvaltning*

Bolagets fastighetsbestånd är geografiskt lokaliserat i tillväxtorterna Boden och Luleå. Fastigheterna rymmer ett stort antal hyresgäster fördelat inom kategorierna bostad, industri, handel, kontor, lager och övrigt. Antalet kontrakt, branscher och kategorier bidrar till stabilitet. Risk kopplat till hyresgäster påverkas av det allmänna affärsklimatet. Minskade hyresintäkter eller inställda betalningar påverkar resultat, kassaflöde och på sikt även marknadsvärdering av bolagets fastigheter.

Bolaget arbetar med långa hyresavtal och kontinuerlig omförhandling av befintliga kontrakt som ger en stabil förfallostruktur på kontraktportföljen. Efterfrågan på lokaler inom bolagets fastighetskategorier och marknadslägen är mindre konjunkturkänslig än till exempel lokaler i centrumlägen, vilket minskar risk. Dessutom bidrar den höga diversifieringsgraden av hyresgäster inom flertalet branscher tillsammans med ett lågt beroende av ett fåtal större hyresgäster till en begränsad risk.

Bolaget arbetar kontinuerligt med att minska riskexponeringen för kostnadsökningar inom drift genom löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar med leverantörer i syfte att sänka kostnaderna. Genom att hyresgästen ofta själv står för kostnaderna för el, vatten, värme och snöröjning, minskar bolagets exponering för variationer.

### *Förvärv och investeringar*

Bolaget är ett tillväxtbolag och genomför transaktioner varje år vilket är förenat med viss risk. Detsamma gäller investeringsverksamheten med hyresgäst Anpassningar och projekt för ny- till- och ombyggnad. Felaktiga förvärvs- eller investeringsbeslut utgör risk för ökade kostnader och lägre avkastning på kapital. Bolagets organisation har stor erfarenhet och kompetens avseende förvärv och försäljningar och har en väl inarbetad process för att minska risk i transaktioner.

### *Fastighetsvärden*

Bolagets fastigheter värderas till verkligt värde i årsredovisningen och värdeförändringen redovisas över resultatet. Värdet påverkas av ett flertal faktorer, dels fastighetsspecifika såsom uthyrningsgrad, hyresnivå och driftkostnader, dels marknadsspecifika såsom direktavkastning och kalkylräntor. Marknadens avkastningskrav är en faktor som bolaget inte kan påverka men genom den geografiska spridningen av fastigheter på tillväxtorter bedöms risk för kraftiga värdeförändringar under kort tid som låg.

### *Finansiering*

Fastighetsförvärv och förvaltning är en kapitalintensiv verksamhet vilket gör bolaget utsatt för förändringar på kreditmarknaden och av räntenivåer. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är av stor vikt för bolaget och förändringar i räntenivåer påverkar bolagets kassaflöde och resultat. Räntenivåerna påverkas främst av nivån på aktuella marknadsräntor och kreditgivarnas marginaler.

Ränterisk är risken att framtida kassaflöden för ett finansiellt instrument kommer fluktuera på grund av förändringar i marknadsräntor. Koncernens exponering för risken för förändringar i marknadsräntor avser främst koncernens långfristiga skulder med rörlig ränta.

Målet för hanteringen av räntan är att minimera räntekostnaderna och samtidigt hålla volatiliteten i framtida räntebetalningar inom acceptabla ramar. Koncernens mål är att 50 procent av koncernens räntebärande långfristiga skulder bör ha en fast ränta. För att uppnå detta ingick koncernen per 2024-09-24 ett ränteswapavtal med ett nominellt belopp om 150 000 tkr.

## Ägarförhållanden

Koncernen ägs till 100% av Kåbacken Holding AB som i sin tur ägs av Knekten Invest AB, Kålårado Invest AB och Tjärnholmen Holding AB som kontrollerar 1/3 vardera av rösterna och aktierna.

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	77 352	49 786	42 566	25 547
Resultat efter finansiella poster	29 600	16 953	18 284	37 344
Rörelsemarginal (%)	66,9	83,4	48,9	171,2
Avkastning på eget kap. (%)	10,9	9,1	11,5	35,7
Balansomslutning	725 009	567 718	509 568	267 613
Soliditet (%)	37,5	32,9	31,2	39,1
Antal anställda	6	6	5	4
Räntetäckningsgrad (ggr)	3	2	4	18
Skuldsättningsgrad (ggr)	2	2	2	2

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	77 440	49 023	42 198	25 547
Resultat efter finansiella poster	24 629	13 691	7 167	34 911
Rörelsemarginal (%)	48,8	60,8	28,8	145,4
Avkastning på eget kap. (%)	22,4	14,8	8,5	40,6
Balansomslutning	520 591	442 132	397 406	243 911
Soliditet (%)	21,1	20,9	21,2	35,2
Antal anställda	6	6	4	4
Räntetäckningsgrad (ggr)	2	2	2	17
Skuldsättningsgrad (ggr)	4	4	4	2

### Fastighetsrelaterade nyckeltal

	2024
Antal fastigheter vid årets slut	46
Fastigheternas uthyrbara area (kvm)	83,3
Förvaltningsfastigheter (tkr)	701 900
Fastighetsvärde (kr/kvm)	8 426
Hysesvärde (tkr)	114 600
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	83
Överskottgrad (%)	63,2
Direktavkastning (%)	6,96
Belåningsgrad (%)	48
Genomsnittlig ränta (%)	5,32
Andel säkrad låneportfölj (%)	45
Räntebindningstid (år)	2,06

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Övrigt tillskjutet kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 000	1 000	181 008	<b>187 008</b>
Justering uppskjuten skatt			252	<b>252</b>
Fusionsresultat			-192	<b>-192</b>
Årets resultat			85 058	<b>85 058</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000</b>	<b>1 000</b>	<b>266 126</b>	<b>272 126</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 000	41 385	1 000	28 807	8 429	<b>84 622</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				8 429	-8 429	<b>0</b>
Justering uppskjuten skatt		252				<b>252</b>
Årets resultat					17 240	<b>17 240</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000</b>	<b>41 637</b>	<b>1 000</b>	<b>37 236</b>	<b>17 240</b>	<b>102 113</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 7 500 (7 500).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 236 301
årets vinst	17 239 685
	<b>54 475 986</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	54 475 986
	<b>54 475 986</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2	77 352	49 785
Övriga rörelseintäkter		2 881	16 825
		<b>80 233</b>	<b>66 610</b>
<b>Fastighetskostnader</b>	3		
Driftskostnader	4	-24 946	-21 560
Underhållskostnader		-2 660	-2 786
Fastighetsskatt		-882	-758
		<b>-28 488</b>	<b>-25 104</b>
<b>Driftsnetto</b>		<b>51 745</b>	<b>41 506</b>
<b>Förvaltningsintäkter och kostnader</b>			
Central administration	5, 6	-6 029	-4 558
Finansiella intäkter	7	2 482	1 501
Finansiella kostnader	8	-18 598	-21 497
		<b>-22 145</b>	<b>-24 553</b>
<b>Förvaltningsresultat</b>		<b>29 600</b>	<b>16 952</b>
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastighet		80 714	22 454
<b>Resultat före skatt</b>		<b>110 314</b>	<b>39 406</b>
Skatt på årets resultat	9	-5 200	-4 486
Uppskjuten skatt	9	-20 055	-6 169
<b>Årets resultat</b>		<b>85 058</b>	<b>28 750</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		85 058	28 750

## Koncernens Balansräkning

Tkr

Not                      2024-12-31                      2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	703 099	533 800
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 323	361
		<b>705 422</b>	<b>534 161</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Derivatinstrument	12	686	3 672
		<b>686</b>	<b>3 672</b>

**Summa anläggningstillgångar**                      **706 108**                      **537 833**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 941	11 711
Övriga fordringar		15	5 438
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	966	663
		<b>11 922</b>	<b>17 812</b>

<i>Kassa och bank</i>	14	6 979	12 073
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>18 901</b>	<b>29 885</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**                      **725 009**                      **567 718**

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Övrigt tillskjutet kapital		1 000	1 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		266 126	181 008
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>272 126</b>	<b>187 008</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>272 126</b>	<b>187 008</b>
<b>Avsättningar</b>	15		
Avsättningar för uppskjuten skatt		80 284	63 175
		<b>80 284</b>	<b>63 175</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till kreditinstitut	17	273 214	244 909
Derivatinstrument		0	2 303
		<b>273 214</b>	<b>247 212</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	28 805	8 770
Leverantörsskulder		4 331	5 834
Aktuella skatteskulder		5 951	4 081
Övriga skulder	18, 19	35 586	33 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	24 712	18 567
		<b>99 385</b>	<b>70 323</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>725 009</b>	<b>567 718</b>

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		33 634	24 037
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	21	583	-11 285
Betald skatt		-3 330	-6 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>30 887</b>	<b>6 241</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		5 890	-9 803
Förändring av kortfristiga skulder		821	21
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>37 598</b>	<b>-3 541</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-94 586	-14 777
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 555	22 148
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-10 787
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-91 031</b>	<b>-3 416</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		129 372	36 299
Amortering av lån		-81 032	-18 416
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>48 340</b>	<b>17 883</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 093</b>	<b>10 926</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	14	12 073	1 147
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 980</b>	<b>12 073</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	77 440	49 023
Aktiverat arbete för egen räkning		230	0
Övriga intäkter		2 792	16 825
		<b>80 462</b>	<b>65 848</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4, 5	-29 620	-25 086
Personalkostnader	6	-4 777	-3 954
Avskrivningar och nedskrivningar (samt återföring därav) av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 307	-6 977
Övriga rörelsekostnader		0	-2
		<b>-42 704</b>	<b>-36 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>	22	<b>37 758</b>	<b>29 828</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 785	1 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-17 914	-17 638
		<b>-13 129</b>	<b>-16 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 629</b>	<b>13 691</b>
Bokslutsdispositioner	23	270	121
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 899</b>	<b>13 812</b>
Skatt på årets resultat	9	-7 660	-5 383
<b>Årets resultat</b>		<b>17 240</b>	<b>8 429</b>

**Moderbolagets**  
**Balansräkning**  
Tkr

**Not**                      **2024-12-31**                      **2023-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	498 169	397 403
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 323	319
Pågående nyanläggning byggnader och mark	24	1 199	3 992
		<b>501 691</b>	<b>401 714</b>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	25	25	11 139
		<b>25</b>	<b>11 139</b>

**Summa anläggningstillgångar**    **501 716**    **412 853**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		10 941	11 481
Övriga fordringar		15	5 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	966	645
		<b>11 922</b>	<b>17 557</b>

*Kassa och bank*    14    6 954    11 721  
**Summa omsättningstillgångar**    **18 876**    **29 278**

**SUMMA TILLGÅNGAR**    **520 592**    **442 131**

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	26		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Uppskrivningsfond	27	41 637	41 385
Reservfond		1 000	1 000
		<b>47 637</b>	<b>47 385</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 236	28 807
Årets resultat		17 240	8 429
		<b>54 476</b>	<b>37 236</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>102 113</b>	<b>84 621</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	28	9 705	9 900
<b>Avsättningar</b>	15		
Uppskjuten skatteskuld		36 175	33 967
<b>Summa avsättningar</b>		<b>36 175</b>	<b>33 967</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16, 17		
Skulder till kreditinstitut		273 214	244 909
Derivatinstrument	12	0	2 303
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>273 214</b>	<b>247 212</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	17		
Skulder till kreditinstitut		28 805	8 770
Leverantörsskulder		4 331	5 769
Aktuella skatteskulder		5 951	3 946
Övriga skulder	18, 19	35 586	29 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	24 712	18 233
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>99 385</b>	<b>66 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>520 592</b>	<b>442 131</b>

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		24 629	13 691
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	-349	-6 809
Betald inkomstskatt		-3 614	-6 445
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>20 666</b>	<b>437</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		770	-4 885
Förändring av kortfristiga fordringar		5 119	-3 848
Förändring av leverantörsskulder		-1 503	999
Förändring av kortfristiga skulder		5 680	952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>30 732</b>	<b>-6 345</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-84 396	-10 240
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		3 555	21 967
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-11 114
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-80 841</b>	<b>613</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		129 372	34 749
Amortering av lån		-84 357	-18 417
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>45 015</b>	<b>16 332</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 094</b>	<b>10 600</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		11 721	1 121
<b>Likvida medel i fusionerade dotterbolag</b>			
Likvida medel i fusionerade dotterbolag		327	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>6 954</b>	<b>11 721</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Pionjären Fastighets AB (nedan Pionjären), org.nr: 556114-9773, är ett svenskt aktiebolag med säte i Boden, besöksadress Pontonjärvägen 10 i Boden.

Pionjären skall långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheter i Sverige.

Bolaget registrerades 1 februari 1968. Bolagets rapport omfattar perioden januari-december 2024. Årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2024 har godkänts av styrelsen och verkställande direktören för offentliggörande och kommer att föreläggas årsstämman 2025 för fastställande.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisningsprinciper - Koncernen

##### Grund för rapportens upprättande

Koncernens räkenskaper har upprättats i enlighet med de av EU antagna International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av dessa (IFRIC). Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag genom tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Koncernens tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden förutom förvaltningsfastigheter och derivatinstrument som värderats och redovisats till verkligt värde, samt uppskjuten skatt vilken redovisats till nominellt värde.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa antaganden för redovisningsändamål. Uppskattningarna och bedömningarna baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som anses rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

##### Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50% av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till Årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

### **Andelar i intresseföretag, joint venture samt ägarintressen i övriga företag**

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20% men mindre än 50% av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som Övriga värdepappersinnehav.

Då koncernen har gemensamt bestämmande inflytande genom avtalsbaserade samarbeten, i gemensamt styrda verksamheter, tillgångar eller företaget föreligger ett så kallade joint venture. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden vid redovisning av innehav i joint venture. I de fall ytterligare andelar förvärvas, men innehavet fortsatt klassificeras som ett joint venture, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar avyttras, och innehavet inte längre klassificeras som ett gemensamt styrt företag, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning.

Med ägarintresse i övriga företag innebär andelar i ett annat företag som är avsett att främja verksamheten i ägarföretaget genom att skapa en varaktig förbindelse med det andra företaget.

### **Intäktsredovisning**

#### *Förvaltningsfastigheter*

Intäkterna utgörs huvudsakligen av hyror för tillhandahållande av lokaler. Intäkterna, som ur ett redovisningsperspektiv anses vara operationella, redovisas linjärt över den period då lokalen är upplåten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom uppvärmning, vattenförbrukning och fastighetsskatt vilka bedöms vara underordnade hyresavtalen och redovisas som hyresintäkter. Rabatter och andra hyresreduktioner periodiseras över hyreskontraktets löptid. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägningar av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt. Hyresintäkter från förvärvade fastigheter redovisas från och med tillträdesdagen.

#### *Ränta, royalty och utdelning*

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen har tillförts koncernen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Fastighetskostnader**

Kostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs. Fastighetsrelaterade kostnader består av driftskostnader, underhållskostnader, fastighetsskatt och fastighetsadministration. En betydande andel av driftskostnader och kostnader för fastighetsskatt vidaredebiteras till hyresgästerna som hyrestillägg.

### **Central administration**

Kostnader för central administration består av kostnader för bland annat koncerngemensamma funktioner och ägande av dotterföretag. Koncern-gemensamma funktioner avser kostnader för bland annat ekonomisk förvaltning, koncernledning, IT och revision. Koncernen saknar avtal om resultatbaserade ersättningar till bolagets funktioner såsom VD, koncernledning och administrativ personal.

### **Värdeförändring förvaltningsfastigheter**

Värdeförändringar i resultaträkningen består av såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar och avser värdeförändringar på fastigheter. Värdeförändringar beräknas som skillnaden mellan värdet vid periodens början och värdet vid periodens slut. I de fall fastigheter, finansiella instrument eller övriga derivat förvärvats under året jämförs värdet vid periodens slut med förvärvsvärdet.

### **Offentliga bidrag**

I de fall ingen framtida prestation för att erhålla bidraget krävs, intäktsredovisas offentliga bidrag då villkoren för att erhålla bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag värderas till det verkliga värdet som erhållits eller kommer att erhållas.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### **Finansiella instrument**

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde. Derivat redovisas till verkligt värde.

### **Leasingavtal**

#### *Koncernen som leasetagare*

Tillgångar som leasas genom ett finansiellt leasingavtal redovisas som en materiell anläggningstillgång samtidigt som framtida leasingavgifter redovisas som skuld. Vid det första redovisningstillfället redovisas tillgången och skulden till nuvärdet av framtida minimileaseavgifter och eventuellt restvärde. Vid beräkningen av nuvärdet av minimileaseavgifterna används avtalets implicita ränta.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när bolaget har en formell eller informell förpliktelse som en följd av tidigare händelser och det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen. Avsättningar värderas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen. Om effekten av tid när betalning sker är väsentlig nuvärdesberäknas förpliktelsen.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

### **Förvaltningsfastigheter**

Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller båda delarna. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärde för varje enskilt värderingsobjekt. Med verkligt värde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning på den öppna marknaden.

Initialt redovisas förvaltnings-fastigheter till anskaffningsvärde vilket inkluderar direkt hänförliga

utgifter till förvärvet. Därefter redovisas förvaltningsfastigheter i balansräkningen till verkligt värde. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett enligt nivå 3 i IFRS värderingshierarki och baseras på bedömda marknadsvärden, vilka motsvarar det pris till vilket en fastighet skulle kunna överlåtas mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har intresse av att transaktionen genomförs.

Samtliga fastigheter är värderade i enlighet med IFRS 13, innebärande att värdet baseras på en analys av varje enskild fastighets status och hyres- och marknadssituation. Samtliga fastigheter har värderats av oberoende tredje part. Värderingen har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS") som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

### **Skatt**

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

#### *Aktuell skatt*

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

#### *Uppskjuten skatt*

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

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån beslutad skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Följande av styrelsens bedömningar har en betydande effekt på redovisade belopp i årsredovisningen och koncernredovisningen:

#### *Förvaltningsfastigheter*

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa antaganden för redovisningsändamål. Uppskattningarna och bedömningarna baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som anses rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

## Redovisningsprinciper - Moderföretaget

### Allmänna redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

### Förvaltningsfastigheter

Samtliga fastigheter bedöms i dagsläget vara förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastigheter avses fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller båda delarna. Förvaltningsfastigheterna har upptagits till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt upp- och nedskrivningar. Värderingen av pågående nyanläggningar görs till nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter som medför ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparationer och underhåll kostnadsförs under den period de uppkommer.

Vid förvärv eller försäljningar redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Avskrivningar redovisas över resultaträkningen för förvaltningsfastigheterna baserat på anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade tillgångar påbörjas avskrivningarna från och med färdigställandet. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Förvaltningsfastigheterna skrivs årligen av med följande procentsatser:

- Byggnader 10-50 år
- Markanläggningar 10-20 år

### Leasingavtal

I moderföretaget redovisas samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella leasingavtal, som operationella leasingavtal.

### Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Finansiella instrument

Bolaget redovisar och värderar finansiella instrument till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde. Kundfordringar och övriga kortfristiga fordringar redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade, det vill säga med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till det belopp varmed de förväntas regleras. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter första redovisningen till upplupet anskaffningsvärde. Derivatinstrument redovisas till lägsta värdets princip där orealiserade förluster redovisas men orealiserade vinster gör det inte.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

### Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Soliditet (%)

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

### Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Räntetäckningsgrad (ggr)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader (ggr).

### Skuldsättningsgrad (ggr)

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

**Not 2 Nettoomsättningens fördelning  
Koncernen**

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per verksamhetgren</b>		
Uthyrning av fastigheter	77 351	49 785
	<b>77 351</b>	<b>49 785</b>
<b>Nettoomsättningen per geografisk marknad</b>		
Sverige	77 351	49 785
	<b>77 351</b>	<b>49 785</b>

**Moderbolaget**

	2024	2023
<b>Nettoomsättningen per verksamhetgren</b>		
Uthyrning av fastigheter	77 440	49 023
	<b>77 440</b>	<b>49 023</b>
<b>Nettoomsättningen per geografisk marknad</b>		
Sverige	77 440	49 023
	<b>77 440</b>	<b>49 023</b>

**Not 3 Fastighetskostnader  
Koncernen**

Fastighetskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 28,5 (25,1) mkr. I beloppet ingår direkta fastighetskostnader såsom kostnader för drift och underhåll som indirekta fastighetskostnader för uthyrning och fastighetsadministration. I flertalet hyreskontrakt avtalas att hyresgästen står för vissa av fastighetskostnaderna.

*Drift- och underhållskostnader*

I driftskostnaderna ingår kostnader för bland annat fastighetsskötsel, elektricitet, uppvärmning, vatten och försäkring. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att bibehålla fastighetens standard och funktion av tekniska installationer. I de fall avtal finns om vidaredebitering av drift- och underhållskostnader utgår dessa som tillägg till hyran. Drift- och underhållskostnaderna uppgick under verksamhetsåret till 27,6 (24,3) mkr.

*Fastighetsskatt*

Fastighetsskatten betalas årsvis i enlighet med fastställda taxeringsvärden. I normalfallet debiteras bolaget en preliminär F-skatt som bland annat skall motsvara den fastighetsskatt som fastställts för fastigheten.

**Not 4 Arvode till revisorer  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisionsuppdraget	191	139
	<b>191</b>	<b>139</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Revisionsuppdraget	191	139
	<b>191</b>	<b>139</b>

**Not 5 Leasingavtal**

**Koncernen**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 589 tkr.

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inom ett år	410	65
Senare än ett år men inom fem år	754	87
	<b>1 164</b>	<b>152</b>

**Moderbolaget**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 589 tkr.

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

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Inom ett år	410	65
Senare än ett år men inom fem år	754	87
	<b>1 164</b>	<b>152</b>

**Not 6 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	4	4
	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	654	630
Övriga anställda	2 573	2 405
	<b>3 227</b>	<b>3 036</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	66	60
Pensionskostnader för övriga anställda	177	133
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 091	988
	<b>1 334</b>	<b>1 182</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>4 561</b>	<b>4 217</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	4	4
	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	654	630
Övriga anställda	2 573	2 405
	<b>3 227</b>	<b>3 036</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	66	60
Pensionskostnader för övriga anställda	177	133
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 091	988
	<b>1 334</b>	<b>1 182</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>4 561</b>	<b>4 217</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga ränteintäkter	2 482	1 500
	<b>2 482</b>	<b>1 500</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Övriga ränteintäkter	2 482	1 500
Orealiserad värdeförändring derivat	2 303	0
	<b>4 785</b>	<b>1 500</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader	-17 914	-15 445
Orealiserad värdeförändring derivat	-683	-6 051
	<b>-18 598</b>	<b>-21 496</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader	-17 914	-15 445
Orealiserad värdeförändring derivat	0	-2 193
	<b>-17 914</b>	<b>-17 638</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt  
Koncernen**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-5 200	-4 486
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-20 055	-6 169
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-25 255</b>	<b>-10 656</b>

**Moderbolaget**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-5 243	-4 436
Justering avseende tidigare år	43	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 460	-947
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-7 660</b>	<b>-5 383</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2024</b>		<b>2023</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		24 899		13 812
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 129	20,6	-2 845
Ej avdragsgilla kostnader		-68		-481
Ej skattepliktiga intäkter		476		-40
Övrigt		-57		
Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader		-1 586		-1 372
Skattemässiga avskrivningar på byggnader		1 332		1 122
Skattemässiga skillnader på avyttrade fastigheter				-341
Spärrat ränteavdrag		-210		-479
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,1</b>	<b>-5 243</b>	<b>32,1</b>	<b>-4 436</b>

## Not 10 Förvaltningsfastigheter Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	533 800	491 100
Inköp	19 697	14 777
Försäljningar/utrangeringar	-797	-21 967
Ny- till och ombyggnad	69 685	27 437
Värdeförändring	80 714	22 453
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>703 099</b>	<b>533 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>703 099</b>	<b>533 800</b>

### Värdeförändringar - koncernen

Samtliga fastigheter har värderats av oberoende tredje part. Värderingen har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements ("VPS" som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 ("Red Book") och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 6,85%. Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativ användningsmöjlighet.

I praktiken bedöms kalkylränta ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande. Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftsnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 6,85%.

**Moderbolaget**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	388 462	358 759
Inköp	19 697	6 248
Försäljningar/utrangeringar	-797	-5 109
Omklassificeringar	75 333	0
Fusion	14 693	28 564
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>497 389</b>	<b>388 462</b>
Ingående avskrivningar	-40 329	-33 058
Försäljningar/utrangeringar	30	361
Årets avskrivningar	-7 957	-6 778
Fusion	-234	-854
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 490</b>	<b>-40 329</b>
Ingående uppskrivningar	49 270	49 270
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>49 270</b>	<b>49 270</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>498 169</b>	<b>397 403</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 500	10 457
Anskaffat	2 349	80
Fusion	80	0
Försäljningar/utrangeringar	-80	-957
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 848</b>	<b>9 580</b>
Ingående avskrivningar	-9 180	-9 877
Årets avskrivningar	-350	-138
Försäljningar/utrangeringar	44	796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 525</b>	<b>-9 219</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 323</b>	<b>361</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 500	10 423
Anskaffat	2 349	0
Fusion	80	34
Försäljningar/utrangeringar	-80	-957
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 848</b>	<b>9 500</b>
Ingående avskrivningar	-9 180	-9 860
Anskaffat	0	0
Fusion	-39	-19
Årets avskrivningar	-350	-97
Försäljningar/utrangeringar	44	796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 525</b>	<b>-9 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 323</b>	<b>319</b>

## Not 12 Finansiella anläggningstillgångar - derivatinstrument Koncernen

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal avseende ränteswappar om totalt 150 mkr ingåtts. Ränteförfallostrukturen nedan redovisar rändederivatet efter förfalldag.

Startdag	Förfalldag	Nominellt värde (mkr)		
2024-09-24	2026-09-26	50		
2024-09-24	2026-09-27	50		
2024-09-24	2024-09-25	50		
			<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående värde			3 672	7 531
Årets värdeförändring			-2 987	-3 859
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>686</b>	<b>3 672</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>686</b>	<b>3 672</b>
<b>Moderbolaget</b>			<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden			-2 303	-88
Årets värdeförändring			2 303	-2 216
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>0</b>	<b>-2 303</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>0</b>	<b>-2 303</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyreskostnader	117	217
Förutbetalda försäkringspremier	78	79
Övr förutbet kostn o upplupna intäkter	771	349
Övriga förutbetalda kostnader	0	18
	<b>966</b>	<b>663</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda hyreskostnader	117	217
Förutbetalda försäkringspremier	78	79
Övr förutbet kostn o upplupna intäkter	771	349
	<b>966</b>	<b>645</b>

**Not 14 Kassa och bank  
Koncernen**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

**Likvida medel**

Banktillgodohavanden

6 979

12 073

**6 979**

**12 073**

**Moderbolaget**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

**Likvida medel**

Banktillgodohavanden

6 954

11 721

**6 954**

**11 721**

**Not 15 Avsättningar  
Koncernen**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

**Uppskjuten skatteskuld**

Belopp vid årets ingång

63 175

56 069

Årets avsättningar

17 109

7 106

**80 284**

**63 175**

**Specifikation uppskjutna skatteskulder och  
skattefordringar**

Temporära skillnader på finansiella instrument

141

800

Övriga skattepliktiga temporära skillnader

80 143

62 375

**80 284**

**63 175**

**Moderbolaget**

**2024-12-31**                      **2023-12-31**

**Uppskjuten skatteskuld**

Belopp vid årets ingång

33 967

33 043

Årets avsättningar

2 208

924

**36 175**

**33 967**

**Specifikation uppskjutna skatteskulder och  
skattefordringar**

Temporära skillnader på finansiella instrument

0

924

Övriga skattepliktiga temporära skillnader

36 175

33 043

**36 175**

**33 967**

**Not 16 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	222 742	204 208
	<b>222 742</b>	<b>204 208</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	222 742	204 208
	<b>222 742</b>	<b>204 208</b>

**Not 17 Skulder som avser flera poster  
Koncernen**

Företagets banklån om 302 019 tkr (246 334 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	273 214	237 564
	<b>273 214</b>	<b>237 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 805	8 770
	<b>28 805</b>	<b>8 770</b>

**Moderbolaget**

Företagets banklån om 302 019 tkr (246 334 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	273 214	237 564
	<b>273 214</b>	<b>237 564</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	28 805	8 770
	<b>28 805</b>	<b>8 770</b>

**Not 18 Lån till övriga närstående företag  
Koncernen**

	Storlek av lämnade lån	Ränte villkor (%)	Lämnat lån under året	Ränta under året	
<b>2024</b>					
Kålårado Invest AB	31 550	5,7-8,5	0	1 948	0
Tjärnholmen Holding AB	435	0	0	0	0
	<b>31 985</b>		<b>0</b>	<b>1 948</b>	<b>0</b>

	Storlek av lämnade lån	Ränte villkor %	Lämnat lån under året	Ränta under året	
<b>2023</b>					
Kålårado Invest AB	31 550	5,7-8,5	7 000	1 870	0
Tjärnholmen Holding AB	3 398	0	3 398	0	0
	<b>34 948</b>		<b>10 398</b>	<b>1 870</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	Storlek av lämnade lån	Ränte villkor (%)	Lämnat lån under året	Ränta under året
<b>2024</b>				
Kålårado Invest AB	31 550	5,7-8,5	0	1 948
Tjärnholmen Holding AB	435	0	0	0
	<b>31 985</b>		<b>0</b>	<b>1 948</b>

	Storlek av lämnade lån	Ränte villkor %	Lämnat lån under året	Ränta under året
<b>2023</b>				
Kålårado Invest AB	31 550	5,7-8,5	7 000	1 870
Tjärnholmen Holding AB	3 398	0	3 398	0
	<b>34 948</b>		<b>10 398</b>	<b>1 870</b>

**Not 19 Övriga skulder  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	31 550	31 253
Fastighetsskatt	1 666	1 266
Övriga skulder	2 371	552
	<b>35 586</b>	<b>33 071</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder	31 550	27 927
Fastighetsskatt	1 666	1 234
Övriga skulder	2 371	552
	<b>35 586</b>	<b>29 713</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	382	394
Upplupna sociala avgifter	123	127
Upplupna räntekostnader	4 693	2 962
Förutbetalda hyresintäkter	16 868	12 461
Övriga upplupna kostnader	2 644	2 623
	<b>24 711</b>	<b>18 567</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna semesterlöner	382	394
Upplupna sociala avgifter	123	127
Upplupna räntekostnader	4 693	2 962
Förutbetalda hyresintäkter	16 868	12 171
Övriga upplupna kostnader	2 644	2 579
	<b>24 711</b>	<b>18 233</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	8 307	7 145
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-2 752	-16 697
Fusioner	-193	0
Avsättningar	-2 694	-1 756
Nedskrivningar	-2 085	0
Värdeförändring derivat	0	23
	<b>583</b>	<b>-11 285</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	8 307	6 977
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-2 752	-16 697
Fusioner	-10 191	1 707
Avsättning uppskjuten skatt	252	-2 041
Upplupna räntekostnader	4 035	3 245
	<b>-349</b>	<b>-6 809</b>

**Not 22 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

**Moderbolaget**

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

### Not 23 Bokslutsdispositioner

#### Koncernen

#### Moderbolaget

	2024	2023
Återföring från periodiseringsfond	270	106
Förändring av överavskrivningar	0	15
	270	121

### Not 24 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

#### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 992	0
Inköp	72 504	9 800
Fusion	36	0
Omklassificeringar	-75 333	-5 808
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 199	3 992
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 199</b>	<b>3 992</b>

### Not 25 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 139	12 017
Årets anskaffningar	0	11 114
Fusionerade	-11 114	-11 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25	11 139
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25</b>	<b>11 139</b>

### Not 26 Disposition av vinst eller förlust

#### Moderbolaget

2024-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	37 236
årets vinst	17 240
	54 476

disponeras så att	
i ny räkning överföres	54 476
	54 476

**Not 27 Uppskrivningsfond  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	41 385	41 385
Rättelse av uppskjuten skatt	252	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 637</b>	<b>41 385</b>

**Not 28 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2018	0	270
Periodiseringsfond 2019	280	280
Periodiseringsfond 2020	650	650
Periodiseringsfond 2021	8 700	8 700
Periodiseringsfond från fusionerade bolag 2020	61	0
Periodiseringsfond från fusionerade bolag 2021	14	0
	<b>9 705</b>	<b>9 900</b>

**Not 29 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Fastighetsinteckningar	323 615	246 155
	<b>328 615</b>	<b>251 155</b>

**Moderbolaget**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>För egna skulder till kreditinstitut:</b>		
Företagsinteckningar	5 000	5 000
Fastighetsinteckningar	323 615	246 155
	<b>328 615</b>	<b>251 155</b>

**Not 30 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

**Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Fredriksson  
Ordförande

Jerry Eriksson

Felix Fredriksson

Kim Sundberg  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Monika Åström  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-02-27 09:49:40 UTC+00:00

Styrelseledamot

**SVEN JERRY ERIKSSON**



SE BankID - e95ccaafa-c671-43d5-b768-45a7f4de921d

2025-02-27 09:55:42 UTC+00:00

Ordförande

**JENS FREDRIKSSON**



SE BankID - 0c999866-7739-422f-9750-9963fc22161c

2025-02-28 09:50:52 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Felix Ulf Julius Viking Fre...**



SE BankID - 9941e3f8-70b0-433b-9940-77d78e6d84e1

2025-03-03 09:26:31 UTC+00:00

VD

**Kim Arvid Sundberg**



SE BankID - acb71f36-ad2f-46e7-9fae-7df6c07d3671

2025-03-03 09:35:19 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**MONIKA ÅSTRÖM**



SE BankID - c4ab5de9-fea3-4695-b64d-ee4a405fd0b

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Pionjären Fastighets AB, org.nr 556114-9773

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för PIONJÄREN FASTIGHETS AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för PIONJÄREN FASTIGHETS AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar*

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

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

Luleå dag som framgår av min digitala underskrift

Monika Åström

Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 4 pages before this page

Dokumentet inneholder 4 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 4 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument inneholder 4 sider før denne side

Detta dokument innehåller 4 sidor före denna sida

**MONIKA CECILIA ÅSTRÖM**

7b751917-d156-4d4c-b128-5a0c41eb6796 · 2025-03-03 12:07:06 UTC +02:00

BankID · Freja eID - 583fe85c-aea9-4391-bb72-30449d071774 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

stälningefullmakt

firmapeckningsrätt

förvaltare

autoritet til a signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende