

# ÅRSREDOVISNING

för

## Solnaberg Bladet 3 PropCo AB

Org.nr. 556755-1337

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot i Solnaberg Bladet 3 PropCo AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 16 maj 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-05-16

  
Pontus Kågeman

# ÅRSREDOVISNING

för

## Solnaberget Bladet 3 PropCo AB

Org.nr. 556755-1337

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	11



**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Bladet 3 i Solna kommun.

Fastigheten är belägen i Bergshamra i östra Solna, ca 5 kilometer norr om centrala Stockholm, och har en total uthyrningsbar area om ca 31 300 kvadratmeter. Fastigheten har ett strategiskt läge vid korsningen av två stora trafikleder, E18 och Norrtäljevägen, samt utmärkt tillgång till T-bana och bussförbindelser. Fastigheten består i huvudsak av kontorslokaler där If Skadeförsäkring med sitt huvudkontor är den största hyresgästen. Inom fastigheten finns även lager, garage och parkeringar som innefattar totalt cirka 460 parkeringsplatser.

Fastigheten är ytmässigt uthyrd till 98 procent enligt hyresavtal med en löptid fram till 2032. Kontrakt med kortare löptid avser parkeringsytor och dylikt. Vakanta ytor avser några mindre lokaler i källarplan. If Skadeförsäkring representerar 78% av hyresintäkterna (per 31 december 2022) och övriga större hyresgäster är Aktiv Ortopedteknik i Sverige AB, Urogyn AB och LM Layer & Mesh AB.

Efter gjorda uthyrningar 2022 uppgår den årliga hyresintäkten, exklusive tillägg, till ca 70,3 mkr i 2023 års hyresvärde, dvs 10,2 mkr mer per år jämfört med utfallet för 2022. Samtliga större hyresavtal är indexerade med 100% KPI.

Under 2022 har investeringar gjorts i fastigheten för 36,3 mkr i anslutning till nyteckningar av hyresavtal.

Fastigheten är miljöcertifierad av Sweden Green Building Council som miljöbyggnad 3.0 Silver.

Företagets säte är Stockholm

**Flerårsjämförelse\***

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	64 278	64 200	62 767	61 130	59 147
Res. efter finansiella poster	2 929	11 294	10 501	7 109	9 628
Balansomslutning	610 693	633 910	646 642	671 921	676 278
Soliditet (%)	2,33	8,19	12,83	11,11	10,20

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

**Ägarförhållanden**

Bolaget ägs till 100 % av Solnaberg Property AB (publ), org.nr 559042-2464.

Moderbolaget är noterat på Nasdaq Stockholm First North Growth Market sedan oktober 2016.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Det ekonomiska utfallet under 2022 har påverkats negativt dels av ett tillfälligt hyresbortfall om 1 448 tkr på grund av pågående ombyggnation för hyresgästs räkning, dels av en engångskostnad om 1 244 tkr för en korrigerig av felaktig hyresgästdebitering av elkostnader under perioden 2016 - 2021, dels av allmänt högre kostnader för fastighetsdrift. Därtill kommer att det ekonomiska utfallet 2022 har påverkats negativt av stigande finansieringskostnader.

Under 2022 har investeringar gjorts i fastigheten för 36,3 mkr i anslutning till nyteckningar av hyresavtal.

# Solnaberget Bladet 3 PropCo AB

Org.nr. 556755-1337

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	42 894 730	8 962 053	51 856 783
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma:			8 962 053	-8 962 053	0
Utdelning till aktieägare			-40 000 000		-40 000 000
Årets vinst				2 324 810	2 324 810
Belopp vid årets utgång	100 000	0	11 856 783	2 324 810	14 181 593

## Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	11 856 783
årets vinst	2 324 810
	<u>14 181 593</u>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

<u>14 181 593</u>
14 181 593

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Solnaberget 3 PropCo AB

Org.nr. 556755-1337

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	3	64 277 785	64 199 702
Övriga rörelseintäkter		910 000	2 787 200
		<u>65 187 785</u>	<u>66 986 902</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsrelaterade kostnader		-20 480 456	-15 092 332
Övriga rörelsekostnader		-200 375	-400 375
Övriga externa kostnader		-652 239	-809 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-31 076 707	-33 006 520
		<u>-52 409 777</u>	<u>-49 309 213</u>
<b>Rörelseresultat</b>		12 778 008	17 677 689
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 208	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-9 863 191	-6 384 188
		<u>-9 848 983</u>	<u>-6 384 188</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 929 025	11 293 501
<b>Resultat före skatt</b>		2 929 025	11 293 501
Skatt på årets resultat	5	-604 215	-2 331 448
<b>Årets resultat</b>		<u>2 324 810</u>	<u>8 962 053</u>

2023060106335

**Solnaberg Bladet 3 PropCo AB**

Org.nr. 556755-1337

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Byggnadsinventarier

Pågående nyanläggningar

**Summa materiella anläggningstillgångar****Finansiella anläggningstillgångar**

Uppskjuten skattefordran

**Summa finansiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

9

6

7

8

10

477 271 642

64 951 616

40 270 533

582 493 791

0

0

582 493 791

3 977 933

1 446 609

5 424 542

22 775 160

22 775 160

28 199 702

610 693 493

484 744 562

86 762 227

5 725 245

577 232 034

119 236

119 236

577 351 270

15 147

1 811 428

1 826 575

54 731 870

54 731 870

56 558 445

633 909 715

2023060106336

**Solnaberg Bladet 3 PropCo AB**

Org.nr. 556755-1337

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

100 000

100 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

11 856 783

42 894 730

Årets resultat

2 324 810

8 962 053

**Summa fritt eget kapital**

14 181 593

51 856 783

**Summa eget kapital**

14 281 593

51 956 783

**Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

10

484 979

0

**Summa avsättningar**

484 979

0

**Långfristiga skulder**

11

Skulder till kreditinstitut

550 000 000

550 000 000

**Summa långfristiga skulder**

550 000 000

550 000 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

14 094 817

2 434 092

Skulder till koncernföretag

8 404 359

8 404 359

Aktuell skatteskuld

294 250

285 250

Övriga skulder

10 277

76 634

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

23 123 218

20 752 597

**Summa kortfristiga skulder**

45 926 921

31 952 932

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

610 693 493

633 909 715

2023060106337

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

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

*Intäktsredovisning*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

*Inkomstskatt*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet.

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts variera mellan 40-150 år och den genomsnittliga avskrivningstakten för dessa komponenter är ca 1,6 %.

Byggnadsinventarierna skrivs av på 10 år.

	Antal år
Stomme	150
Tak	60
Fasad	50
Inre ytskikt och stomkompletteringar	40
Installationer (el, rör, ventilation och hiss)	45

2023060106538

## NOTER

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedan redogörs för de viktigaste antaganden om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår.

Den externa värderingen av förvaltningsfastigheten är baserad på framtida betalningsströmmar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra och kan inte tas som en utfästelse om framtida utfall.

Den uppskjutna skattefordran avseende taxerade underskott har bedömts kunna nyttjas fullt ut. Framtida förändringar i gällande lagstiftning kan komma att påverka den uppskjutna skattefordran, liksom rätten till avdrag för finansiella underskott.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3 Inköp och försäljning inom koncernen	2022	2021
Andel av inköpen som avser koncernföretag	544 716	529 824
<b>Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Periodiserade finansieringskostnader	450 000	1 395 452
Räntekostnader kreditinstitut	9 400 199	4 795 889
Övriga finansiella kostnader	4 060	4 204
Räntekostnader koncernföretag	8 932	188 643
	<u>9 863 191</u>	<u>6 384 188</u>
<b>Not 5 Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppskjuten skatt	-604 215	-2 331 448
	<u>-604 215</u>	<u>-2 331 448</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	2 929 025	11 293 501
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-603 379	-2 326 461
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-836	-866
Temporära skillnader	199 960	203 561
Underskottsavdrag som nyttjas i år	404 255	2 123 766
Förändring uppskjuten skatt	-604 215	-2 331 448
Summa	<u>-604 215</u>	<u>-2 331 448</u>

## NOTER

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	584 800 641	584 282 291
Inköp	0	518 350
Omklassificeringar	1 793 176	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	586 593 817	584 800 641
Ingående avskrivningar	-100 056 080	-90 847 771
Årets avskrivningar	-9 266 096	-9 208 309
Utgående ackumulerade avskrivningar	-109 322 176	-100 056 080
Utgående redovisat värde	477 271 641	484 744 561
Redovisat värde byggnader	380 600 744	387 242 271
Redovisat värde markanläggningar	12 470 898	13 302 291
Redovisat värde mark	84 200 000	84 200 000
	477 271 642	484 744 562
Taxeringsvärde för bolagets fastigheter;		
Taxeringsvärde för bolagets fastigheter;	462 000 000	429 000 000
varav byggnader	355 000 000	322 000 000
<b>Not 7 Byggnadsinventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	246 065 752	246 065 752
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 065 752	246 065 752
Ingående avskrivningar	-159 303 524	-135 505 313
Årets avskrivningar	-21 810 611	-23 798 211
Utgående ackumulerade avskrivningar	-181 114 135	-159 303 524
Utgående redovisat värde	64 951 617	86 762 228
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	5 725 245	91 918
Inköp	36 338 464	5 633 327
Omklassificeringar	-1 793 176	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 270 533	5 725 245
Utgående redovisat värde	40 270 533	5 725 245

2023060106340

## NOTER

**Not 9 Förvaltningsfastighet (byggnader, mark och byggnadsinventarier)**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattemässigt restvärde inkl byggnadsinv och pågående nyanläggning	550 979 308	546 688 232
Verkligt värde	1 290 000 000	1 300 000 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det aktuella värdet ingår, byggnader, mark, markanläggningar, byggnadsinventarier samt pågående nyanläggningar.

**Not 10 Uppskjuten skatt**

	2022-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordr	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	31 514 480	0	6 491 983
Underskottsavdrag	29 160 214	6 007 004	0
Delsumma		6 007 004	6 491 983
Kvittning		-6 007 004	-6 007 004
		0	484 979

	2021-12-31		
	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordr	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	30 543 800	0	6 292 023
Underskottsavdrag	31 122 618	6 411 259	0
Delsumma		6 411 259	6 292 023
Kvittning		-6 292 023	-6 292 023
		119 236	0

**Not 11 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	550 000 000	550 000 000
Bolaget har en beviljad checkräkningskredit om 10 Mkr som ej är utnyttjad per 2022-12-31		

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	16 543 922	14 522 469
Upplupna räntekostnader	485 375	145 139
Upplupna räntekostnader koncernföretag	6 046 421	6 037 489
Övriga upplupna kostnader	47 500	47 500
	23 123 218	20 752 597

2023060106341

# Solnaberg Bladet 3 PropCo AB

Org.nr. 556755-1337

## NOTER

Not 13 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	560 000 000	550 000 000

## Not 14 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

Pontus Kågeman

Anna Reuterskiöld  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

David Johansson  
Auktoriserad revisor

2023060106342

# Verifikat

Transaktion 09222115557490214758

## Dokument

Solnaberget Bladet 3 PropCo AB 2022 - ÅR  
Huvuddokument  
11 sidor  
*Startades 2023-04-03 10:29:55 CEST (+0200) av Stina  
Wilson (SW)*  
*Färdigställt 2023-04-11 14:19:27 CEST (+0200)*

## Initierare

Stina Wilson (SW)  
*stina@wilfast.se*

## Signerande parter

Pontus Kågerman (PK)  
*pontus.kagerman@born.se*



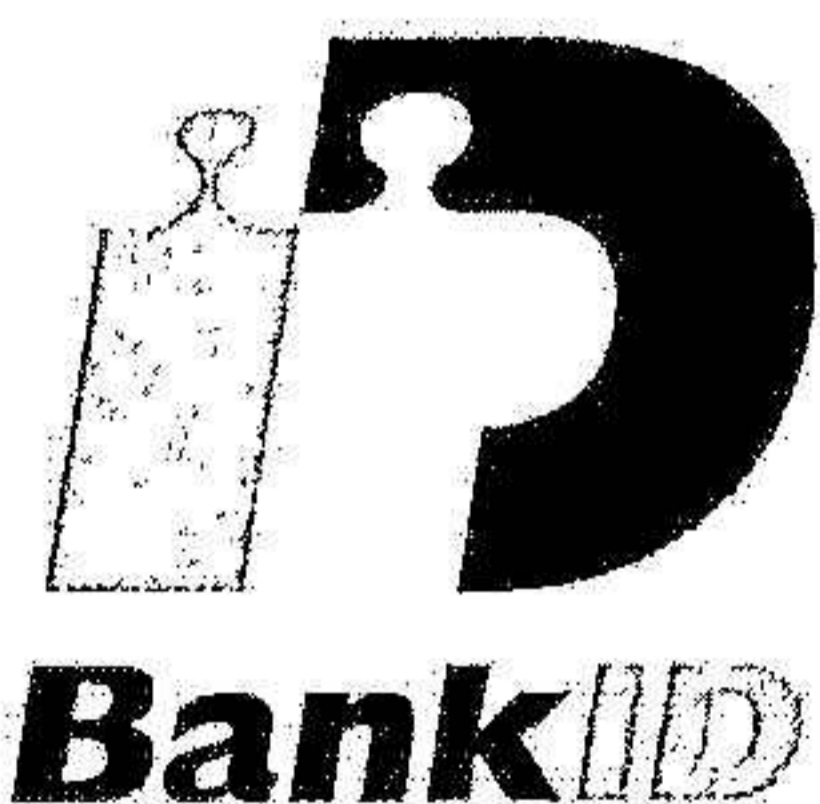
*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan  
Krister Pontus Kågerman"*  
*Signerade 2023-04-03 10:39:57 CEST (+0200)*

David Johansson (DJ)  
*David.Johansson@mazars.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"David Lennart Johansson"*  
*Signerade 2023-04-11 14:19:27 CEST (+0200)*

Anna Reuterskiöld (AR)  
Personnummer 198608140300  
*anna.reuterskiold@atell.se*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Emelie Louise Reuterskiöld"*  
*Signerade 2023-04-03 15:56:04 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557490214758

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Solnaberget Bladet 3 PropCo AB  
Org. nr 556755-1337

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Solnaberget Bladet 3 PropCo AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Solnaberget Bladet 3 PropCo AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Solnaberget Bladet 3 PropCo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisorssed 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och verkställande direktörens förvaltning för Solnaberg Bladet 3 PropCo AB för år 2022 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 Solnaberg Bladet 3 PropCo AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, 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.

Göteborg, 2023-04-11

David Johansson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians Överensstämmelse  
med originalet intygas:

Stina Wilson

0708-294252