

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

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	13

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Drömstan intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-07-03



Anna Andersson

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till KAB Fastigheter AB, org.nr 556355-9250 med säte i Göteborg. Moderbolaget KAB Fastigheter AB upprättar koncernredovisning.

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Vagnen 8 och Vagnen 9 i Lidköping. Fastigheterna består av 651 st lägenheter och lokaler om 1.272 m². Bolagets lägenhetsbestånd har under verksamhetsåret i det närmaste varit fullt uthyrt. Vakanser avser främst s.k. omsättningsvakanser i samband med omflyttningar. Uthyrningsgraden för bostäder uppgår under året till 99,7 % (99,8 %).

Bolaget äger även 73,1% av Ekonomiska föreningen Vagnen vilken i sin tur äger fastigheten Vagnen 3, som består av ett parkeringsgarage och två lokaler.

Under året har köksrenoveringarna fortsatt och 25 kök har bytts ut. Köksbytena fortsätter även under 2023 då efterfärgan är fortsatt god. Dessa åtgärder är standardhöjande vilket får genomslag på hyresintäkterna. Första etappen avseende målning av trapphus och installation av LEDbelysning med rörelsedetektor färdigställdes under 2021. Dessa arbeten har fortsatt under 2022 och var i fastigheten Vagnen 9 slutförda på bokslutsdagen. Arbetena i fastigheten Vagnen 8 fortsätter under kommande år och beräknas vara klart under våren 2023.

Bolaget redovisar år 2022 ett resultat efter finansnetto om 20.508 tkr (18.797 tkr) och har lämnat koncernbidrag till moderbolaget med 4.507 tkr (1.205 tkr). Verksamheten förväntas fortsätta på nuvarande nivå år 2023.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	56 028	54 231	53 227	51 226	49 636
Res. efter finansiella poster	20 508	18 797	20 112	22 255	20 913
Balansomslutning	482 916	508 155	489 370	409 002	407 393
Soliditet, synlig (%)	3,44	8,64	6,12	7,96	7,98
Antal anställda	9	8	8	7	7

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Investering och finansiering

Bolagets investeringar i anläggningstillgångar uppgick år 2022 till 4.645 tkr (5.482 tkr) och avser främst bytet av kök i 25 lägenheter.

Bolagets likvida medel per bokslutsdagen redovisas till 161.556 tkr (229.361 tkr). De långfrista fordringarna på moderbolaget har ökat med 42.020 tkr och redovisas till 63.527 tkr (21.507 tkr). Bolagets del av gemensamt koncernkonto uppgår till 22 tkr (19 tkr) och ingår i posten kortfristiga fordringar till koncernföretag. De långfristiga skulderna till kreditinstitut redovisas till 451.550 tkr (451.550 tkr) vid årets slut.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	200 000	28 758 668	13 960 413	42 719 081
Resultatdisp. enligt beslut av årsstämma:			13 960 413	-13 960 413	0
Utdelning till aktieägare			-40 000 000		-40 000 000
Årets vinst				12 704 477	12 704 477
Belopp vid årets utgång	1 000 000	200 000	2 719 081	12 704 477	15 423 558

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

2 719 081

årets vinst

12 704 477

15 423 558

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres

15 423 558

15 423 558

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag lämnats med 4.506.890 kr till moderbolaget KAB Fastigheter AB. Styrelsens uppfattning är att kapitalöverföringen i form av lämnat koncernbidrag inte hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt eller att fullgöra erforderliga investeringar. Koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 §2-3 stycket (försiktighetsregeln).

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

2023070711482

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Hysesintäkter	3	56 027 582	54 231 145
Fastighetskostnader	4,6	-18 761 417	-16 831 378
Avskrivningar enligt plan	5	-6 696 516	-6 478 818
Fastighetsförvaltningens resultat		30 569 649	30 920 949
Administrationskostnader	6,7	-2 772 364	-3 438 707
Övriga rörelseintäkter		982 222	0
		<u>-1 790 142</u>	<u>-3 438 707</u>
Rörelseresultat	8	28 779 507	27 482 242
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 539 602	408 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 810 620	-9 093 612
		<u>-8 271 018</u>	<u>-8 684 854</u>
Resultat efter finansiella poster		20 508 489	18 797 388
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	8	-4 506 890	-1 205 000
		<u>-4 506 890</u>	<u>-1 205 000</u>
Resultat före skatt		16 001 599	17 592 388
Skatt på årets resultat	9	-3 297 122	-3 631 975
Årets resultat		<u>12 704 477</u>	<u>13 960 413</u>

2023070711483

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

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

Aktiekapital

Reservfond

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2022-12-31

2021-12-31

17

1 000 000

1 000 000

200 000

200 000

1 200 000

1 200 000

2 719 081

28 758 668

12 704 477

13 960 413

15 423 558

42 719 081

16 623 558

43 919 081

18

1 217 186

919 549

1 217 186

919 549

19,20

451 550 000

451 550 000

451 550 000

451 550 000

21

4 758 889

5 498 769

13 525 088

11 765 940

482 915 832

508 154 570

2023070711485

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Hysesintäkterna redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Ränta redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden.

Finansiella kostnader

Lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

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. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Inga låneutgifter aktiveras. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Antal år
Stomme	100
Fasader, fönster, tak	40-50
Installationer, stammar	50
Stomkomplettering, köksinredning	30
Badrum, tvättstugor	30
Hissar	40
Markanläggningar	20
Byggnads- och markinventarier	10
Inventarier, verktyg och installationer	5

NOTER*Leasing*

Leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella.

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Leasingavtal där bolaget är leasegivare avser främst hyresavtal på bostäder och lokaler. Bolagets hyresavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Samtliga leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Kundfordringar och övriga fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas i bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpningen av redovisningsprinciper, baseras på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Eventuella ändringar av uppskattningar och bedömningar redovisas i den period ändringen görs.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 3	Operationella leasingavtal	2022	2021
	Bostäder, parkeringar, garage mm inom tre månader	13 706 518	13 449 751
	Kommersiella lokaler:		
	Inom ett år	967 604	942 606
	2-5 år	661 945	1 502 319
		<u>15 336 067</u>	<u>15 894 676</u>

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

NOTER

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om tre månader. Det förekommer indexvillkor för bolagets uthyrning av kommersiella lokaler. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna anges i nominella belopp och exkl utdebitering av bränsle, VA och fastighetsskatt där dessa inte ingår i den avtalade bashyran.

Kostnaden för leasingavtal där bolaget är leasetagare uppgår till 112 tkr (108 tkr).

Not 4	Fastighetskostnader	2022	2021
	Drift	14 576 781	14 247 139
	Reparation och underhåll	3 182 722	1 619 905
	Fastighetsskatt	1 001 914	964 334
		<u>18 761 417</u>	<u>16 831 378</u>

Not 5	Avskrivningar enligt plan	2022	2021
	Byggnader	5 315 441	5 095 323
	Markanläggningar	1 281 849	1 281 849
	Byggnads- och markinventarier	64 992	64 992
	Maskiner och tekniska anläggningar	34 234	36 654
		<u>6 696 516</u>	<u>6 478 818</u>

Not 6	Personal	2022	2021
-------	----------	------	------

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	9	8
varav kvinnor	3	2
varav män	6	6

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsen och VD:

Övriga anställda:

Löner och ersättningar	3 321 091	3 616 086
Pensionskostnader	301 143	330 959
	<u>3 622 234</u>	<u>3 947 045</u>

Sociala kostnader	1 145 132	1 167 940
Summa styrelse och övriga	<u>4 767 366</u>	<u>5 114 985</u>

Not 7	Ersättning till revisorer	2022	2021
-------	---------------------------	------	------

Moore KLN AB

Revisionsuppdrag	19 442	37 527
	<u>19 442</u>	<u>37 527</u>

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

NOTER

Not 8	Transaktioner med närstående	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	-206 173	-204 032
	Ränteintäkter	1 308 905	131 873
	Räntekostnader	-1 283 273	-3 674 913

Moderföretag i den största koncern där bolaget är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är KAB Fastigheter AB, 556355-9250, Göteborg. Bolaget är anslutet till gemensamt koncernkonto. Bolagets del av likvida medel redovisas som kortfristiga fordringar hos koncernföretag. Under räkenskapsåret har bolaget lämnat koncernbidrag till moderbolaget med 4.507 tkr (1.205 tkr). Inköp och försäljningar avseende koncernföretag anges ovan.

Not 9	Skatt på årets resultat	2022	2021
	Aktuell skatt	-2 999 485	-3 295 287
	Uppskjuten skatt	-297 637	-336 688
		<u>-3 297 122</u>	<u>-3 631 975</u>
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	16 001 599	17 592 388
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-3 296 329	-3 624 032
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-20 223	-29 705
	Ej skattepliktiga intäkter	49	0
	Skattemässiga justeringar	317 018	358 450
	Förändring Uppskjuten skatt	-297 637	-336 688
	Summa	<u>-3 297 122</u>	<u>-3 631 975</u>

Not 10	Förvaltningsfastigheter	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	333 318 265	328 217 473
	Investeringar		5 482 293
	Försäljningar/utrangeringar	-322 884	-381 501
	Omklassificeringar	4 637 758	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>337 633 139</u>	<u>333 318 265</u>
	Ingående avskrivningar	-78 781 741	-72 615 444
	Försäljningar/utrangeringar	244 236	275 867
	Årets avskrivningar	-6 662 282	-6 442 164
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-85 199 787</u>	<u>-78 781 741</u>
	Utgående redovisat värde	252 433 352	254 536 524
	Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	7 753 200	7 753 200

Not 11	Specifikation restvärde	2022	2021
	Mark	20 777 036	20 777 036
	Markanläggningar	13 486 732	14 768 580
	Byggnader	217 912 542	218 668 874
	Fastighets- och markinventarier	257 042	322 034
		<u>252 433 352</u>	<u>254 536 524</u>

2025070711489

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

NOTER

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 295 492	1 295 492
Inköp	592 003	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 887 495	1 295 492
Ingående avskrivningar	-1 227 845	-1 191 191
Årets avskrivningar	-34 234	-36 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 262 079	-1 227 845
Utgående redovisat värde	625 416	67 647
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Under året nedlagda kostnader	5 091 989	0
Omklassificeringar till resultat	-447 356	0
Omklassificeringar	-4 637 758	0
Utgående nedlagda kostnader	6 875	0
Utgående nedlagda kostnader	6 875	0
Not 14 Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	21 506 875	651 938
Tillkommande	101 314 217	65 231 873
Avgående	-59 294 260	-44 376 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 526 832	21 506 875
Utgående redovisat värde	63 526 832	21 506 875
Not 15 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 193 000	2 193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 193 000	2 193 000
Belopp avser utlåning till Ekonomiska Föreningen Vagnen. Ränta utgår med 4%.		
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringar	58 602	63 992
Upplupna intäkter	1 332 148	0
Upplupna ränteintäkter	21 930	21 930
Övriga poster	195 745	164 917
	1 608 425	250 839
Not 17 Upplysningar om aktiekapital	Antal aktier	Kvotvärde per aktie
Antal/värde	10 000	100,00

2023070711490

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

NOTER**Not 18 Uppskjuten skatt****2022-12-31**

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	7 856 543	0	1 618 448
Framtida ränteavdrag	1 947 872	401 262	0
Delsumma		401 262	1 618 448
Kvittning		-401 262	-401 262
		0	1 217 186

2021-12-31

	Temporär skillnad	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld
Byggnader och mark	7 456 060	0	1 535 948
Framtida ränteavdrag	2 992 226	616 399	0
Delsumma		616 399	1 535 948
Kvittning		-616 399	-616 399
		0	919 549

Not 19 Långfristiga skulder**2022-12-31****2021-12-31**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till
betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	451 550 000	451 550 000
Summa	451 550 000	451 550 000

Lånets formella kapitalbindning understiger 5 år, men krediter bedöms löpande förlängas. Amortering sker ej.

Not 20 Ställda säkerheter**2022-12-31****2021-12-31**

För egna avsättningar och skulder

Avseende skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	451 550 000	451 550 000
Summa ställda säkerheter	451 550 000	451 550 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2022-12-31****2021-12-31**

Upplupna räntekostnader	110 092	29 691
Förskottsbetalda hyror	4 036 676	4 537 833
Upplupna personalrelaterade skulder (inkl soc avg)	572 121	891 245
Övriga poster	40 000	40 000
	4 758 889	5 498 769

Not 22 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Fastighets AB Drömstan

Org.nr. 556585-4220

NOTER

2023070711492

Göteborg



Anna Andersson
Verkställande direktör

Johan Andersson

2023-06-12

2023-06-26

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/6 2023



Ludvig Kjellberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Drömsta'n
Org.nr. 556585-4220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Drömsta'n för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Drömsta'n'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 Fastighets AB Drömsta'n enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Fastighets AB Drömsta'n 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Drömsta'n enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

den 29/6 2023


Ladvig Kollberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

