

Årsredovisning för
Fastighets AB Cementeriet
556731-3308


Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Rapport över förändring eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-06. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Sundsvall 2024-05-06.


Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Bolagsverket

2024-05-15

2024051504397

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Cementeriet, 556731-3308 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Bolaget äger och bedriver fastighetsförvaltning av 7 fastigheter. Under de närmaste åren förväntas verksamheten fortsätta på samma sätt som 2023.

Styrelsen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Resultat och kassaflöde

Bolagets resultat för året på driftnettonivå uppgick till 31 968 kkr (29 602) . Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 17 932 kkr (20 401).

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till NP1 Förvaltning AB, 556937-4787, med säte i Sundsvall och ingår i den koncern i vilken NP3 Fastigheter AB, 556749-1963, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Organisation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget sålt fastigheten Motorn 1 och 2 till bolag inom koncernen.

Ekonomisk översikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	38 798	35 113	32 217	31 176	31 905
Driftnetto	31 968	29 602	24 827	25 611	25 407
Överskottsgrad, %	83%	84%	77%	82%	80%
Resultat efter finansiella poster	-1 980	19 051	15 852	15 328	15 622
Soliditet, %	5%	8%	5%	2%	5%

Definitioner nyckeltal

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av hyresintäkter

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 11 600 360, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp (kr)</i>
Balanseras i ny räkning	11 600 360
Summa	11 600 360

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

2024051504582

Resultaträkning

Belopp i kkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter		38 798	35 113
		<u>38 798</u>	<u>35 113</u>
Fastighetskostnader	1	-5 418	-4 472
Fastighetsskatt		-1 412	-1 039
Driftnetto		<u>31 968</u>	<u>29 602</u>
Avskrivningar	2	-4 742	-4 744
Övriga rörelsekostnader	3	-15 809	-
Central administration	4,5	-1 067	-396
Rörelseresultat		<u>10 350</u>	<u>24 462</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande intäkter		20	55
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-12 350	-5 466
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 980</u>	<u>19 051</u>
Bokslutsdispositioner	7	-3 729	-11 460
Resultat före skatt		<u>-5 709</u>	<u>7 591</u>
Skatt på årets resultat	8	-2 064	-1 586
Årets resultat		<u>-7 773</u>	<u>6 005</u>

Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat

2024051504383

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	9	222 012	250 456
Pågående ny- till eller ombyggnad	10	32 636	3 448
		<u>254 648</u>	<u>253 904</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>254 648</u>	<u>253 904</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	11	825	58
Fordringar hos koncernföretag		-	3 828
Aktuell skattefordran		-	279
Övriga fordringar		18	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		715	546
		<u>1 558</u>	<u>4 712</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 558</u>	<u>4 712</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>256 206</u>	<u>258 616</u>

2024051504384

Balansräkning

Belopp i kkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		19 374	13 368
Årets resultat		-7 773	6 005
		11 601	19 373
Summa eget kapital		11 701	19 473
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	13	2 844	3 664
Periodiseringsfonder	14	7 150	2 600
		9 994	6 264
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	3 715	4 464
		3 715	4 464
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		194 723	216 136
		194 723	216 136
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		785	411
Skulder till koncernföretag		25 798	3 614
Skatteskulder		1 894	-
Övriga kortfristiga skulder		944	1 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 652	6 385
		36 073	12 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 206	258 616

2024051504585

Rapport över förändring eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
2022			
Belopp vid årets ingång	100	6 513	6 856
Disposition av föregående års resultat		6 856	-6 856
Justering		-1	
Årets resultat			6 005
Belopp vid årets utgång	100	13 368	6 005
2023	100	13 368	6 005
Belopp vid årets ingång		6 005	-6 005
Disposition av föregående års resultat			
Justering		1	
Årets resultat			-7 773
Belopp vid årets utgång	100	19 374	-7 773

Antal utställda aktier uppgår till 1 000 aktier. Kvotvärde är 100 kr per aktie och alla aktier motsvarar en röst. Ingen utdelning har lämnats under 2023.

2024051504386

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 980	19 051
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	20 551	4 744
	18 571	23 795
Betald skatt	-639	-3 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	17 932	20 401
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-954	-90
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 466	-489
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 444	19 822
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 956	-2 976
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	8 661	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-2 102
Avyttring av finansiella tillgångar	3 828	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-17 467	-5 078
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	24 825	-
Amortering av låneskulder	-25 802	-14 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-977	-14 744
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kkr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	20	55
Erlagd ränta	-11 676	-4 873
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	20 551	4 744

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsvaluta är SEK. Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas.

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter aviseras i förskott och redovisas linjärt över hyresperioden. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ersättningar i samband med uppsägning av hyresavtal i förtid intäktsförs direkt om inga förepliktelser kvarstår gentemot hyresgästen.

Finansiella kostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Förvaltningsfastigheter:

Byggnad	100 år
Hyresgästanpassning	3-10,5 år
Markanläggningar	16,6-20 år
Maskiner och inventarier	5 år
Markinventarier	5 år
Installationer	5-10 år

Koncernbidrag

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

Koncernuppgifter

Av dotterföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 11% (8) av inköpen och 0 % (0) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel och drift	-4 577	-3 602
Reparationer och underhållskostnader	-801	-830
Tomträttsavgäld	-40	-40
Summa	-5 418	-4 472

Tomträttsavgäld är den avgift en ägare till byggnad på kommunalt ägd mark årligen betalar till kommunen. Tomträttsavgälden är fördelad över tid och omförhandlas oftast med 10 till 20 års mellanrum. Vid 2023 års utgång hade bolaget 1 fastighet upplåten med tomträtt. Nuvarande avtal gäller till och med 2033-12-01 med en ny årskostnad om 105 kkr.

Not 2 Avskrivningar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-4 742	-4 744
Summa	-4 742	-4 744

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust vid försäljning av förvaltningsfastighet	-15 809	-
Summa	-15 809	-

Not 4 Anställda och personalkostnader

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

Not 5 Revisionsarvode

Koncernens revisionsarvode faktureras och redovisas i moderbolaget.

Not 6 Räntekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-12 349	-5 446
Räntekostnader, övriga	-1	-20
Summa	-12 350	-5 466

2024051504390

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avsättning periodiseringsfond	-4 550	-2 600
Återförd periodiseringsfond	-	1 330
Lämnat koncernbidrag	-	-10 918
Förändring avskrivningar utöver plan	821	728
Summa	-3 729	-11 460

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<i>Aktuellt skattekostnad</i>		
Periodens skattekostnad	-2 812	-1 655
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader i fastigheternas bokförda värde jmf mot skattemässigt värde	748	69
Total redovisad skattekostnad	-2 064	-1 586
Avstämning effektiv skatt		
Redovisat resultat före skatt	-5 709	7 591
Skatt enligt gällande skattesats	1 176	-1 564
Försäljning av fastighet	-2 635	-
Utnyttjande av fastighetsfålla	-1	-
Justering temporära skillnader	43	-
Ej skattepliktiga intäkter	3	-
Ej avdragsgilla kostnader	-	-4
Schablon ränta p-fond	-10	-18
Årets ej avdragsgilla ränta som ej aktiverats	-640	-
Summa	-2 064	-1 586

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	338 859	338 551
-Omklassificeringar	802	112
-Investeringar	7	196
-Avyttringar och utrangeringar	-28 605	-
	311 063	338 859
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-88 403	-83 659
-Avyttringar och utrangeringar	4 094	-
-Årets avskrivning enligt plan	-4 742	-4 744
	-89 051	-88 403
Redovisat värde vid årets slut	222 012	250 456
varav mark	13 523	18 135

Fastigheternas skattemässiga restvärde uppgår till 84 136 kkr.

Fastigheternas marknadsvärde uppgår till 416 400 kkr. Bedömning av verkligt värde görs i enlighet med NP3- koncernens värderingspolicy och enligt IFRS 13 nivå 3, där bedömning av verkligt värde görs med tillämpning av en kombination av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod i form av diskontering av prognostiserade framtida kassaflöden. Vid ortsprismetoden görs en jämförelse mellan värderingsobjekt och genomförda fastighetstransaktioner med liknande egenskaper. Kassaflödesmodellen baserar analysen på ett uppskattat driftöverskott för respektive fastighet, eller taxeringsenhet, för de kommande 5-20 åren. Kassaflödet baseras på faktiska hyror och normaliserade drifts- och underhållskostnader utifrån en marknadsmässig bedömning. Vid respektive kontraktstids utgång sker en marknadsanpassning av de hyror som avviker från bedömd marknadshyra. Driftöverskottet nuvärdeberäknas tillsammans med restvärdet för att beräkna fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet, som ska spegla ett förväntat pris vid försäljning på den öppna fastighetsmarknaden, jämförs med priser vid kända likvärdiga transaktioner. För Fastighets AB Cementeriet uppgick det vägda direktavkastningskravet i värderingarna till 6,82 procent och den vägda kalkylräntan till 8,95 procent. Inflationsantagandet i beräkningen uppgick till 2 procent. Under det fjärde kvartalet 2023 har 99 procent av koncernens fastigheter värderats av oberoende extern värderare. Det verkliga värdet överensstämmer med fastigheternas marknadsvärde.

Not 10 Pågående ny-till- eller ombyggnad

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	3 448	780
Investeringar	29 990	2 780
Omklassificeringar	-802	-112
Redovisat värde vid årets slut	32 636	3 448

Not 11 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar hyresgäster	1 185	58
-Avsättningar osäkra fordringar	-360	-
	825	58

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Avsättning osäkra kundfordringar</i>		
Fordringar >90 dagar	360	-

Konstaterade kundförluster under året uppgår till - kkr (-)

Kreditrisk avseende hyresgäster hanteras för koncernen som helhet i moderbolaget.

Not 12 Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 11 600 360, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	11 600 360
Summa	11 600 360

Not 13 Ackumulerade avskrivningar utöver plan

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	2 844	3 664
	2 844	3 664

Not 14 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfonder		
- Beskattningsår 2022	2 600	2 600
- Beskattningsår 2023	4 550	-
	7 150	2 600

Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatt

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

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	3 715	4 464
	3 715	4 464

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för skulder till kredinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	240 167	242 565
	240 167	242 565

Not 17 Finansiella instrument och riskhantering

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

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

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

Not 18 Händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har inträffat.

Underskrifter

Sundsvall enligt det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Andreas Wahlén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur.

Lars Skoglund
Auktoriserad revisor

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

This documents contains 15 pages before this page
Dokumentet inneholder 15 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 15 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument inneholder 15 sider før denne side

Detta dokument innehåller 15 sidor före denna sida

THORD ANDREAS WAHLÉN

863e9575-6e5f-4a20-8e73-cdc531b3e425 - 2024-04-15 16:29:25 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1c705856-fb40-453d-bc66-86d54e959dc1 - SE

2024051504394

Lars Skoglund

0cdec097-dff9-4ebb-8d5a-10c52c87a1f0 - 2024-04-17 12:48:36 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 548fb966-ed7f-40fc-bd89-e378925450ec - SE

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Cementeriet, org. nr 556731-3308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Cementeriet för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Cementeriets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

45



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Cementeriet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 Fastighets AB Cementeriet enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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

ersättningskyldighet 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.

Sundsvall den 17 april 2024

Lars Skoglund

Auktoriserad revisor