

Årsredovisning

för

Flodagarveriet Fastigheter AB

559028-1233

Räkenskapsåret

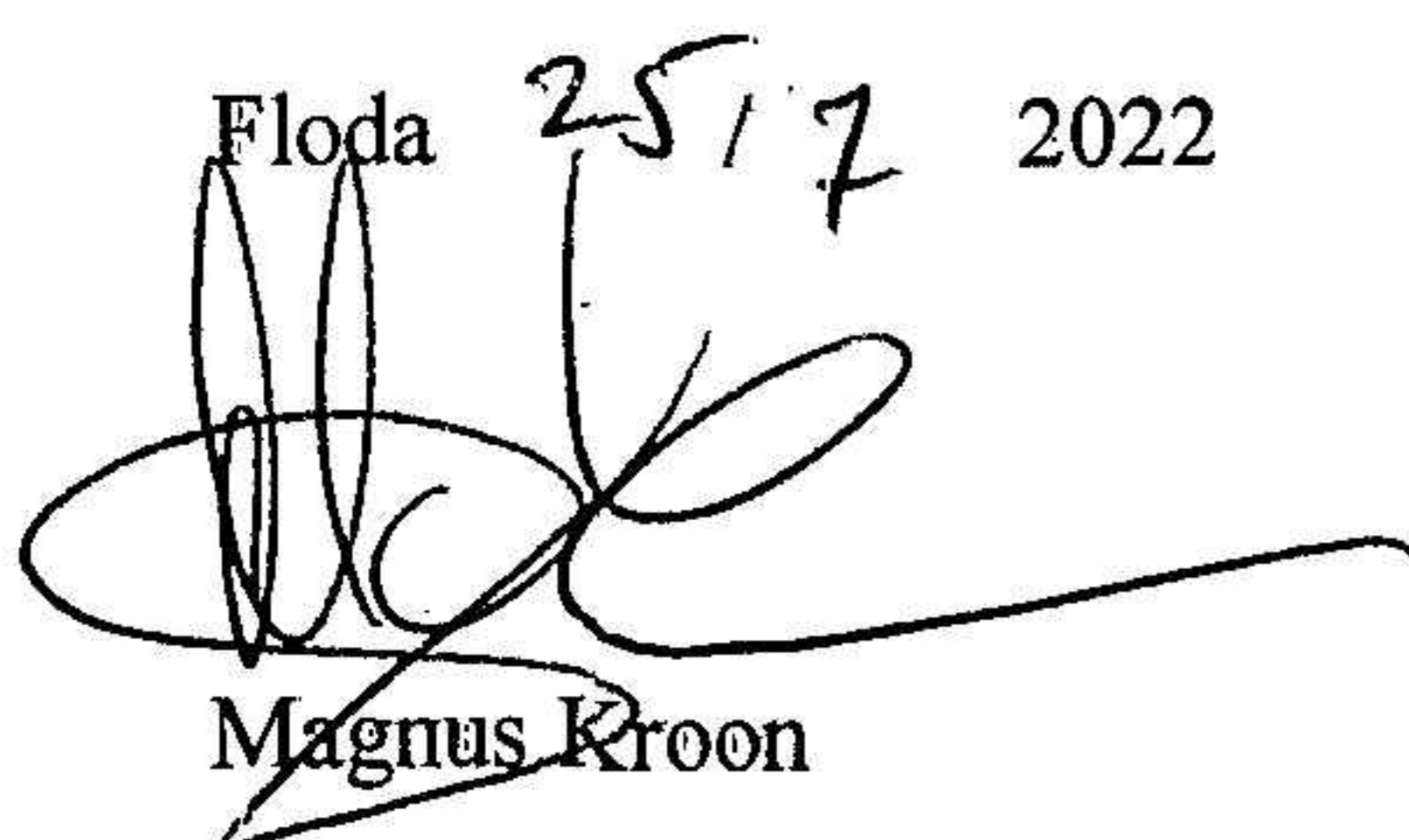
2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Flodagarveriet Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 27/6 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Floda 25/7 2022



Magnus Kroon

Årsredovisning
för
Flodagarveriet Fastigheter AB
559028-1233
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen och verkställande direktören för Flodagarveriet Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter samt värdepapper.

För att skapa en tydlighet kring det totala området kring Garverietområdet så genomfördes ett varumärkesarbete under 2021 dit samtliga hyresgäster inbjöds för att dela insikter samt skapa delaktighet för att tydliggöra helheten för hyresgäster och besökare.

Syftet var att förflytta det övergripande varumärket från Flodagarveriet Verksamheter AB till Flodagarveriet Fastigheter AB.

Bakgrunden till Garveriets nya varumärkesplattform var behovet av att bredda varumärket, från att ha innefattat enskilda verksamhet i form av restaurang och mötesplats, till att nu i stället omfatta hela platsen med alla dess aktörer.

Ett stort arbete har därför bestått i att fånga platsens gemensamma egenskaper och värderingar och förpacka alltihop under ett attraktiv, relevant och särskiljande koncept och varumärke som aktörer, besökare och andra intressenter kan känna sig hemma i. Arbetet ska dels ligga som grund för våra investeringar och vilka hyresgäster vi ska attrahera. Dels hjälper det alla oss som kommunicerar, hur vi ska uttrycka oss i ord och bild, i vår berättelse om denna, vår gemensamma plats.

Områdets varumärkesstatement blev "Plats för omställning" platsens egenskaper formulerades enligt följande:

"Garveriet är en kreativ och social plats i historisk och naturnära miljö återskapad för möten, mat, produktion, lärande, kultur, hälsa, upplevelser, tro och medveten konsumtion. Hit kommer man för att umgås, inspireras, njuta och utvecklas i gemenskap med andra och på naturens villkor. Vi präglas av omställningen till en hållbar livsstil. Med kreativitet, nyfikenhet, ödmjukhet, öppenhet och i samverkan, vill vi skapa, utvecklas, lära ut och praktisera hållbarhet hela vägen. Och visa omvärlden att en mer medveten och hållbarlivstil är en investering i klimat, ekonomi, i samhället och i oss själva".

2021 har präglats av att ett förberedande arbete för att attrahera nya hyresgäster att etablera sig i området. Bland annat beslutades att genomföra en lokalanpassning av det så kallade Magasinet för att inrymma ett aktivitetscentrum; The Tannery Club. För att få in denna hyresgäst var förutsättningen att etablera en omklädningsdel med dusch och bastu på den så kallade "betongplattan". Ett aktivitetscenter skulle berika området som helhet och helt ligga inom ramarna för den etablerade visionen för området. Arbetet med att omsorgsfullt restaurera Magasinet samt att uppföra en omklädningsdel inleddes i inledningen av 2022. Målet var att leverera färdigställda lokaler till de nya hyresgästerna under april 2022, vilket senare fick

flyttas fram till juni 2022. Satsningen ligger helt i tiden och positionerar där med Garverietområdet och Floda som en viktig knutpunkt på den populära Gotaleden. Upprustningen av Magasinet kommer genom detta medverka till att ge området ytterligare attraktiv entré in till området.

Företaget har sitt säte i Lerum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året har bildat ett KB för att bygga bad o bastuanläggningen mellan de två byggnaderna Gamla Garveriet. Under 2022 kommer ytterligare parter att gå in som kommanditdelägare. När byggnaden är klar kommer KB att ta in avgifter från företag och privatpersoner för att använda anläggningen. Flodagarveriet Fastigheter AB är komplementär.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
JM Brandström Holding AB	100	1 000
Jonas Brandström	650	650
Agneta Wallenstam	100	100
ABF Sydvästra Götaland	100	100
Floda Equmeniniakyrka	50	50

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 217	1 557	305	1 021	614
Resultat efter finansiella poster	-4 450	-6 158	-19 530	-4 623	441
Soliditet (%)	17,0	19,3	10,0	0,6	3,8

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	21 606 338	-6 158 068	15 548 270
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-6 158 068	6 158 068	0
Erhållna aktieägartillskott		2 001 750		2 001 750
Årets resultat			-4 449 673	-4 449 673
Belopp vid årets utgång	100 000	17 450 020	-4 449 673	13 100 347

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 450 019
årets förlust	-4 449 673
	13 000 346
disponeras så att i ny räkning överföres	13 000 346
	13 000 346

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 216 707	1 557 293
Övriga rörelseintäkter	2	4 489	58 773
		2 221 196	1 616 066
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 334 506	-3 856 251
Personalkostnader	3	-66 733	-1 061 626
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 785 613	-2 817 314
		-6 186 852	-7 735 191
Rörelseresultat		-3 965 656	-6 119 125
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 941	391 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-520 958	-430 574
		-484 017	-38 943
Resultat efter finansiella poster		-4 449 673	-6 158 068
Resultat före skatt		-4 449 673	-6 158 068
Årets resultat		-4 449 673	-6 158 068

Balansräkning

Not 2021-12-31 2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	48 823 379	50 665 677
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	20 256	43 652
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 169 575	9 383 433
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 757 721	1 570 117
		58 770 931	61 662 879

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	15 096 166	15 096 166
		15 096 166	15 096 166

Summa anläggningstillgångar 73 867 097 76 759 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 194	85 628
Fordringar hos koncernföretag		187 430	225 892
Övriga fordringar		357 759	80 179
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		727 195	591 531
		1 278 578	983 230

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar 2 033 734 2 626 642
3 312 312 3 609 872

SUMMA TILLGÅNGAR 77 179 409 80 368 917

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

17 450 019

21 606 338

Årets resultat

-4 449 673

-6 158 068

13 000 346

15 448 270

Summa eget kapital

13 100 346

15 548 270

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

16 780 000

17 020 000

Skulder till koncernföretag

12 263 956

12 191 313

Övriga skulder

32 841 042

33 541 042

Summa långfristiga skulder

61 884 998

62 752 355

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

240 000

120 000

Leverantörsskulder

387 862

237 710

Skulder till koncernföretag

121 979

34 979

Övriga skulder

1 199 235

1 083 518

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

244 989

592 085

Summa kortfristiga skulder

2 194 065

2 068 292

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

77 179 409

80 368 917

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader och markanläggningar	2-5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20-33%
Inventarier, verktyg och installationer	7-33%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter 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 metod 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 nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Bidrag för arbetskraft	3 546	26 787
Övrigt	943	31 986
	4 489	58 773

Not 3 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	0	2

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53 882 823	53 882 823
Inköp	75 000	0
Omklassificering moms	-594 197	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53 363 626	53 882 823
Ingående avskrivningar	-3 217 145	-1 699 511
Årets avskrivningar	-1 323 102	-1 517 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 540 247	-3 217 145
Utgående redovisat värde	48 823 379	50 665 678

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 490	133 490
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 490	133 490
Ingående avskrivningar	-89 838	-35 417
Årets avskrivningar	-23 396	-54 421
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 234	-89 838
Utgående redovisat värde	20 256	43 652

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 541 312	11 541 312
Inköp	225 259	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 766 571	11 541 312
Ingående avskrivningar	-2 157 879	-907 005
Årets avskrivningar	-1 439 117	-1 250 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 596 996	-2 157 879
Utgående redovisat värde	8 169 575	9 383 433

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 570 117	1 570 117
Inköp	187 604	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 757 721	1 570 117
Utgående redovisat värde	1 757 721	1 570 117

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 096 166	0
Inköp	0	3 790 133
Omklassificeringar från andelar intresseföretag	0	11 306 033
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 096 166	15 096 166
Utgående redovisat värde	15 096 166	15 096 166

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	58 460 998	60 320 355
	58 460 998	60 320 355

Not 10 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	31 802 500	31 802 500
	31 802 500	31 802 500

Floda den dag som framgår av elektronisk signering

Magnus Kroon

Jonas Brandström

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signering

Patrik Löwenadler
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jonas Brandström

Styrelseledamot

Serienummer: 19471201xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-06-23 15:20:55 UTC

**MAGNUS KROON**

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19701028xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-06-23 15:37:27 UTC

**PATRIK LÖWENADLER**

Revisor

Serienummer: 19650227xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2022-06-26 08:16:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets Innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Flodagarveriet Fastigheter AB
Org.nr 559028-1233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Flodagarveriet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Flodagarveriet Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Flodagarveriet Fastigheter 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 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 revisions sed 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 Flodagarveriet Fastigheter AB för räkenskapsåret 2021 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 Flodagarveriet Fastigheter 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. 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 den dag som framgår av digital signering

Patrik Löwenadler
Auktoriserad revisor

2022072730718

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

PATRIK LÖWENADLER

Revisor

Serienummer: 19650227xxxx

IP: 212.247.xxx.xxx

2022-06-26 08:16:05 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

Penneo dokumentnyckel: IUEPO-F1E7K-X62HF-6DCLE-06232-JD43N