

# Årsredovisning

för

## Läraren 3 Fastighets AB

556820-0702

Räkenskapsåret

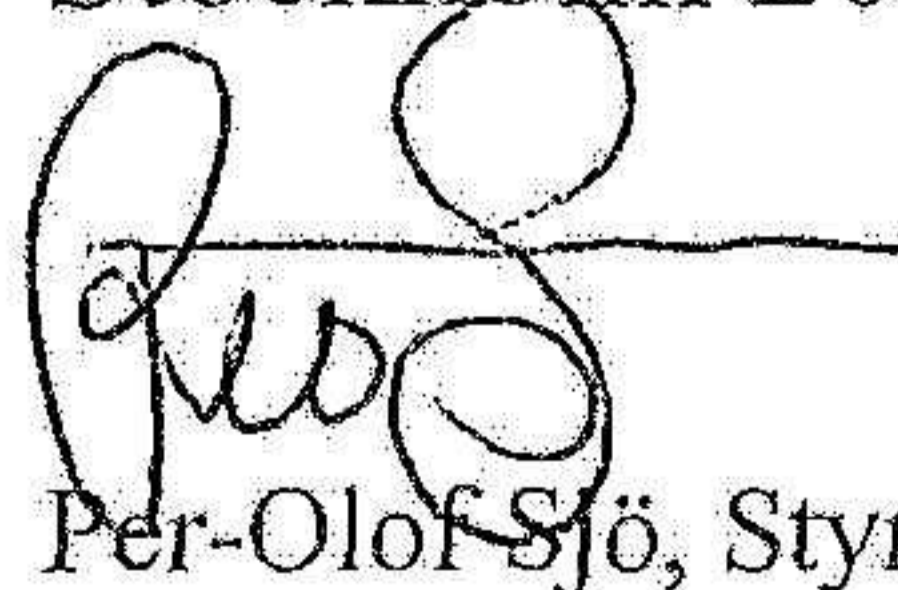
2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023 - 06 - 19 .  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2023-08-07



Per-Olof Sjö, Styrelseledamot

Styrelsen och verkställande direktören för

## Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-11
Underskrifter	11

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Läraren 3 Fastighets AB ägs till 100% av GS Stockholm Fastigheter AB, org nr 556600-0021, som i sin tur ägs av GS Facket, för skogs, trä och grafisk branch, org nr 802005-1218.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Läraren 3 i Stockholm.

Bolaget har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Riksbyggen ekonomisk förening samt H2M.

Inga löner eller ersättningar har utgått.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt, tkr</i>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 468	6 703	7 998	8 059
Rörelsemarginal %	62	68	73	64
Balansomslutning	23 058	28 053	26 530	26 518
Soliditet %	87	59	49	32

Definitioner: se not 13

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den av lokalerna i fastigheten som under delar av året 2021 var fortsatt outhyrd hela 2022 vilket gav ett hyresbortfall på ca 905 tkr. Från februari 2023 är lokalen nu uthyrd.

Det lån som har funnits till GS Facket om 6 528 tkr har under 2022 slutbetalats i sin helhet.

Kriget i Ukraina har påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat. Företaget har främst drabbats av ökade kostnader till följd av höjda elpriser.

<b>Eget kapital</b>		<i>Aktie- kapital</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<i>Ingående balans</i>	2021-01-01	100 000	16 393 113
<i>Årets resultat</i>			3 643 710
<b>Eget kapital</b>	2022-12-31	100 000	20 036 823

### Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 20 036 823, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>20 036 823</u>
	Summa	<u>20 036 823</u>

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

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	1		
Nettoomsättning		7 468 351	6 703 114
Övriga rörelseintäkter	2	–	336 577
		7 468 351	7 039 691
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader		-572 668	-594 256
Reparation och underhåll		-84 613	-208 726
Förvaltning och administration		-331 215	-131 504
Fastighetsskatt		-960 000	-660 000
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-917 097	-910 985
<b>Rörelseresultat</b>		4 602 758	4 534 220
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	53 334	29 301
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-60 451	-85 369
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		4 595 641	4 478 152
<b>Bokslutsdispositioner</b>	5		
Koncernbidrag, lämnade		–	-60 000
<b>Resultat före skatt</b>		4 595 641	4 418 152
Skatt på årets resultat	6	-951 931	-910 461
<b>Årets resultat</b>		3 643 710	3 507 691

2023062710206

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 951 702	17 854 586
Inventarier, verktyg och installationer	8	307 927	322 139
		<u>17 259 629</u>	<u>18 176 725</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		17 259 629	18 176 725
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		494 757	
Övriga fordringar		470 912	57 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 645	80 115
		<u>997 314</u>	<u>138 020</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 800 599	9 738 401
		<u>4 800 599</u>	<u>9 738 401</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 797 913</u>	<u>9 876 421</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 057 542</u>	<u>28 053 146</u>

2025062710207

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Aktieägartillskott		425 000	425 000
Balanserat resultat		15 968 113	12 460 422
Årets resultat		3 643 710	3 507 691
		<u>20 036 823</u>	<u>16 393 113</u>
		20 136 823	16 493 113
<i>Obeskattade reserver</i>			
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		1 015 838	1 165 566
		<u>1 015 838</u>	<u>1 165 566</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Skulder till moderföretag		—	7 528 494
		<u>—</u>	<u>7 528 494</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		53 270	133 769
Skulder till koncernföretag		94 517	58 001
Övriga skulder		1 050 084	731 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	707 010	1 943 074
		<u>1 904 881</u>	<u>2 865 973</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 057 542</b>	<b>28 053 146</b>

2025062710208

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

## Noter

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2020:1 om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### *Tillkommande utgifter*

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 underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### *Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Tak	50 år
- Installationer; värme, el, rör, ventilation, hiss	25 år
- Fasad	40 år
- Dörrar	35 år
- Inre ytskikt; golv, väggar, innertak	35 år
- Hyresgästanpassningar; lokal	15 år
- Energibesparingsåtgärder	10 år

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att beräkna en enskild tillgångs återvinningsvärde beräknas återvinningsvärdet för hela den kassagenererande enhet som tillgången hör till.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

#### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag.

Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### **Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Rabatt, som företaget lämnat på hyra till följd av de effekter som spridningen av sjukdomen covid-19 har, har redovisats i den period som rabatten är hänförlig till.

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	Erhållna offentliga bidrag	—	336 577
		—	336 577

<b>Not 3</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	Ränteintäkter, koncernföretag	—	27 500
	Ränteintäkter, övriga	53 334	1 801
		53 334	29 301

<b>Not 4</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	Räntekostnader, koncernföretag	-52 943	-85 368
	Räntekostnader, övriga	-7 508	-1
		-60 451	-85 369

<b>Not 5</b>	<b>Bokslutsdispositioner, övriga</b>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	Lämnade koncernbidrag	—	-60 000
		—	-60 000

<b>Not 6</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	Aktuell skattekostnad	-1 101 659	-1 038 330
	Uppskjuten skatt	149 728	127 869
		-951 931	-910 461

## Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

Not 7	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	22 434 079	22 334 079
	Nyanskaffningar	–	100 000
	Vid årets slut	22 434 079	22 434 079
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-4 579 493	-3 682 719
	Årets avskrivning	-902 884	-896 774
		-5 482 377	-4 579 493
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 951 702</b>	<b>17 854 586</b>
	<b>Varav mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden	4 795 202	4 795 202
	Redovisat värde vid årets slut	4 795 202	4 795 202

Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Vid årets början	355 300	355 300
		355 300	355 300
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Vid årets början	-33 161	-18 949
	Årets avskrivning	-14 212	-14 212
		-47 373	-33 161
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>307 927</b>	<b>322 139</b>

**Läraren 3 Fastighets AB**

Org nr 556820-0702

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
	Skulder till moderföretag	–	7 528 494

<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förutbetalda hyror	617 772	709 936
	EI	26 683	37 147
	Uppvärmning	25 696	–
	Fastighetsskatt	–	1 155 228
	Övriga poster	36 859	40 763
		<u>707 010</u>	<u>1 943 074</u>

**Not 11 Koncernuppgifter**

Företaget är helägt dotterföretag till GS Stockholm Fastigheter AB, org nr 556600-0021 med säte i Stockholm. GS Stockholm Fastigheter AB ingår i en koncern där GS facket för skogs-, trä- och grafisk bransch, org nr 802005-1218 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning.

**Not 12 Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.  
 Rörelsemarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning  
 Balansomslutning: Totala tillgångar  
 Soliditet: (Totalt eget kapital + 79,4% av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

Läraren 3 Fastighets AB

Org nr 556820-0702

**Not 13**                    **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

**Stockholm den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter**

DocuSigned by:  
*Per-Olof Sjö*  
F87D49B88AF4431...  
Per-Olof Sjö  
Ordförande

DocuSigned by:  
*Jonas Nordmark*  
2A60FB1D950049A...  
Jonas Nordmark  
Ledamot

DocuSigned by:  
*Marina Söderwall*  
7C61900B77E8483...  
Marina Söderwall  
Ledamot

DocuSigned by:  
*Michael Nyqvist*  
44D55AC6C4174B5...  
Michael Nyqvist  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter  
KPMG AB

DocuSigned by:  
*Mikael Käll*  
B69A51A04FE047C...  
Mikael Käll  
Auktoriserad revisor

2025062710214

Certificate Of Completion

Envelope Id: DF116178570C453990A4208E6B0C78FB
Subject: Complete with DocuSign: ÅR Läraren 3 AB 2022.pdf
Source Envelope:
Document Pages: 11 Signatures: 5
Certificate Pages: 6 Initials: 0
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Rikard Wahlström
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
rikard.wahlstrom@kpmg.se
IP Address: 213.100.216.143

Record Tracking

Status: Original
2023-05-18 | 10:29
Holder: Rikard Wahlström
rikard.wahlstrom@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Jonas Nordmark
Jonas.nordmark@gsfacket.se
GS
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

Signature

DocuSigned by:
Jonas Nordmark
2A80FB1D950049A...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 213.179.18.218

Timestamp

Sent: 2023-05-18 | 10:32
Viewed: 2023-05-22 | 12:43
Signed: 2023-05-22 | 12:43

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 857b8bff-fb37-56b4-a741-a60585b56d28
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-05-22 | 12:43

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2023-05-22 | 12:43
ID: fca6af4d-cbaf-42f2-8cae-7fdaacf03b50

Marina Söderwall
marina.soderwall@gsfacket.se
Security Level: Email, Account Authentication
(None)

DocuSigned by:
Marina Söderwall
7CB1900B77E8483...

Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 80.216.12.143

Sent: 2023-05-18 | 10:32
Viewed: 2023-05-24 | 21:07
Signed: 2023-05-24 | 21:08

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 78fd44b2-f872-5eed-8402-7acd13bbe59b
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 2023-05-24 | 21:07

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 2023-05-19 | 11:02
ID: 51db7fd8-ed5b-4329-8930-b3d9975c5b56

2023062710215

2023062710216

**Signer Events**

Michael Nyqvist  
michael.nyqvist@telia.com  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

**Signature**

DocuSigned by:  
*Michael Nyqvist*  
44D55AC8C4174B5...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 85.230.179.134

**Timestamp**

Sent: 2023-05-18 | 10:32  
Viewed: 2023-05-22 | 13:18  
Signed: 2023-05-22 | 13:18

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: da69f12e-6ae6-508e-aa0e-62373c0671f8  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2023-05-22 | 13:18

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 2023-05-22 | 13:18  
ID: e9e17810-9616-4c6b-a4ae-d3be2434e2d2

Per-Olof Sjö  
per-olof.sjoo@gsfacket.se  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
*Per-Olof Sjö*  
F87D49B88AF4431...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 213.179.18.218

Sent: 2023-05-18 | 10:32  
Viewed: 2023-05-22 | 08:32  
Signed: 2023-05-22 | 08:32

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: c0c466e3-019c-5397-b96b-b5b43bb70fdc  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2023-05-22 | 08:32

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Accepted: 2023-05-22 | 08:32  
ID: 588de75b-6c03-4c86-8e1a-0bdd1325845b

Mikael Käll  
mikael.kall@kpmg.se  
Director  
KPMG AB  
Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:  
*Mikael Käll*  
B69A51A04FE047C...

Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 195.84.56.2

Sent: 2023-05-24 | 21:08  
Viewed: 2023-05-30 | 10:50  
Signed: 2023-05-30 | 10:50

**Authentication Details**

Identity Verification Details:  
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fdb673b01  
Workflow Name: DocuSign ID Verification  
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.  
Identification Method: Electronic ID  
Type of Electronic ID: BankID Sweden  
Transaction Unique ID: ba49d94e-b8ba-542d-b9de-84ae2a654216  
Country or Region of ID: SE  
Result: Passed  
Performed: 2023-05-30 | 10:50

**Electronic Record and Signature Disclosure:**

Not Offered via DocuSign

**In Person Signer Events**

**Signature**

**Timestamp**

2025062710217

<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Witness Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Notary Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	2023-05-18   10:32
Certified Delivered	Security Checked	2023-05-30   10:50
Signing Complete	Security Checked	2023-05-30   10:50
Completed	Security Checked	2023-05-30   10:50
<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>		

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, KPMG AB (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

2025062710218

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact KPMG AB:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se)

**To advise KPMG AB of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from KPMG AB**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with KPMG AB**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to [dpreporting@kpmg.se](mailto:dpreporting@kpmg.se) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify KPMG AB as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by KPMG AB during the course of your relationship with KPMG AB.



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Läraren 3 Fastighets AB, org. nr 556820-0702

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Läraren 3 Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Läraren 3 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Läraren 3 Fastighets AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Läraren 3 Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Läraren 3 Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

DocuSigned by:

Mikael Käll

B69A51A04FE047C...  
Mikael Käll

Auktoriserad revisor

Certificate Of Completion

Envelope Id: 6AD40E318E364E86AB9C80EFD37C6200
Subject: Complete with DocuSign: RB Läraren 3.docx
Source Envelope:
Document Pages: 2
Certificate Pages: 2
AutoNav: Enabled
Envelopeld Stamping: Enabled
Time Zone: (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

Status: Completed

Envelope Originator:
Mikael Käll
PO Box 50768
Malmö, SE -202 71
mikael.kall@kpmg.se
IP Address: 195.84.56.2

Record Tracking

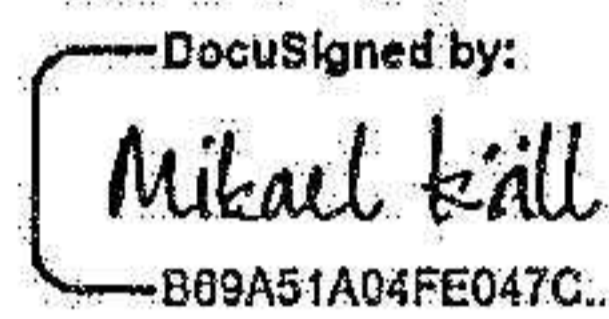
Status: Original
5/30/2023 10:47:45 AM
Holder: Mikael Käll
mikael.kall@kpmg.se

Location: DocuSign

Signer Events

Mikael Käll
mikael.kall@kpmg.se
Director
KPMG AB
Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature



Signature Adoption: Pre-selected Style
Using IP Address: 195.84.56.2

Timestamp

Sent: 5/30/2023 10:48:45 AM
Viewed: 5/30/2023 10:49:19 AM
Signed: 5/30/2023 10:49:24 AM

Authentication Details

Identity Verification Details:
Workflow ID: facedebc-e28d-4182-adbf-789fbd673b01
Workflow Name: DocuSign ID Verification
Workflow Description: The signer will need to identify themselves with a valid government ID.
Identification Method: Electronic ID
Type of Electronic ID: BankID Sweden
Transaction Unique ID: 65ddb3d4-3a21-5cb4-9683-5aefa89bd0a1
Country or Region of ID: SE
Result: Passed
Performed: 5/30/2023 10:49:08 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
Not Offered via DocuSign

Table with 3 columns: Event Type, Status/Signature, and Timestamp. Rows include In Person Signer Events, Editor Delivery Events, Agent Delivery Events, Intermediary Delivery Events, Certified Delivery Events, Carbon Copy Events, Witness Events, Notary Events, and Envelope Summary Events.

2023062710223

Payment Events

Status

Timestamps

2023062710224