



# ÅRSREDOVISNING 2021/22

(2021-09-01 – 2022-08-31)

**Cityfastigheter Mården AB**  
Org.nr 556676-7421

## Årsredovisningen innehåller

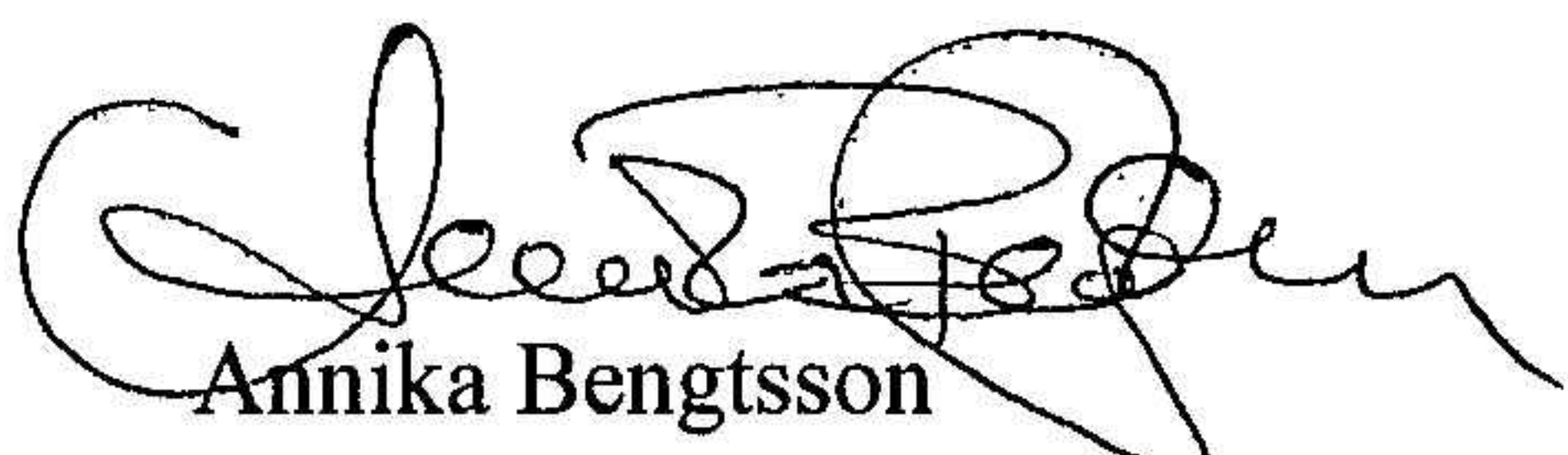
	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Flerårsöversikt med nyckeltal	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Underskrifter	13

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet.

Årsstämman 2023-01-02 beslöt att fastställa resultaträkningen och balansräkningen och att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

2023-01-03

  
Annika Bengtsson

## Förvaltningsberättelse

### Ägarförhållanden

Cityfastigheter Mården AB är ett helägt dotterbolag till Bengtsson Holding AB, org nr 556852-5868. Bolaget har säte i Söderhamns kommun.

### Verksamhetsområde

Bolagets verksamhet omfattar att äga och förvalta kommersiella fastigheter.

### Väsentliga händelser

Bolaget äger fastigheten Mården 7, Söderhamn. Det är en kommersiell fastighet belägen vid Köpmangatan 3-5 i Söderhamns centrum. Fastigheten är granne med fastigheten Lönne 10, ägd av Cityfastigheter Söderhamn AB, som också ingår i Bengtsson Holding-koncernen.

På fastigheten finns en byggnad med fyra våningar och källare, byggd 1974. Den uthyrningsbara golvytan uppgår till 4 635 kvm. Bottenvåningen innehåller banklokal, kontorslokal, restaurang, orientalisk livsmedelsbutik och frisersalong. Plan 1 tr, 2 tr och 3 tr innehåller kontor med tre hyresgäster och på plan 4 tr finns sex bostadslägenheter. I källaren finns ett parkeringsgarage med plats för 24 bilar.

Fastigheten har vakanta ytor på 95 kvm i form av förråd.

Rörelsens intäkter uppgick till 5 348 tkr (föregående år 5 010 tkr). Kostnaderna för reparations- och förbättringsarbeten uppgick 316 tkr (511 tkr).

Bolaget tillämpar, i enlighet med koncernens normala redovisningsprinciper, värdeanpassad avskrivning, enligt vilken avskrivningarnas storlek är beroende av avskrivningsbehovet. Se vidare under tilläggsupplysningarna. Planenliga avskrivningar har bokförts till 292 tkr (292 tkr).

Resultatet efter finansnetto blev 2 535 tkr (2 154 tkr). Resultatet efter skatt visar 1 505 tkr (1 353 tkr).

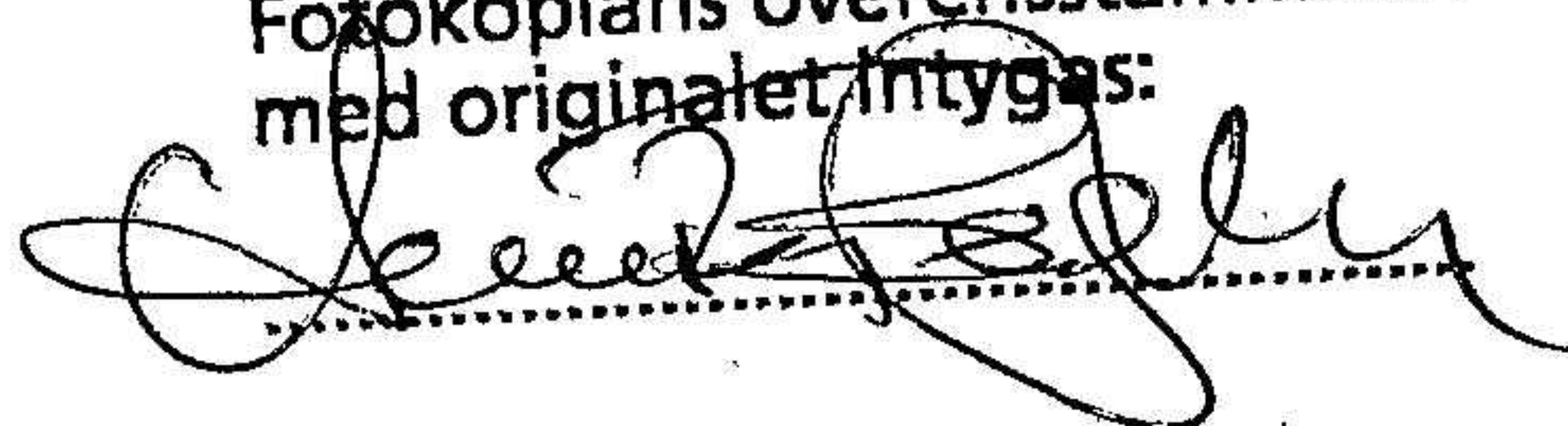
### Miljö

Bolaget värnar hållbar utveckling. Bolaget bedriver inte verksamhet som är tillståndspliktig enligt miljöbalken. Bolaget har inte kännedom om risk för några miljömässiga konsekvenser av åtgärder som bolaget har gjort. Policyn är att värna om såväl den yttre som inre miljön.

### Nyckeltal och ekonomiska mål

Målsättningen är att bolagets verksamhet ska drivas med långsiktigt god avkastning och positivt kassaflöde.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Soliditeten var vid verksamhetsårets utgång 26,3 % (24,5 %). Målet är minst 20 %.

Likvida tillgängliga medel uppgick till 1 480 tkr (1 562 tkr), motsvarande 27,7 % (31,2 %) av årsomsättningen. Målet är att ligga inom intervallet 10-20 % av omsättningen.

Fastighetens direktavkastning var 10,4 % (9,0 %). Målet är för kommersiella fastigheter med centrumläge i Söderhamn minst 7 %.

Avkastningen på eget kapital uppgick till 27,4 % (25,2 %). Målet är minst 10 %.

Definitioner återfinns i flerårsöversikt med nyckeltal i efterföljande avsnitt.

### Eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	500 000		1 364 839
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Utdelning (A-aktie 5 000 st x 260 kr/aktie)			-1 300 000
Koncernbidrag			0
Årets resultat			1 504 935
Omräkningsdifferens			0
<b>Vid årets slut</b>	<b>500 000</b>		<b>1 569 774</b>

### Förslag till resultatdisposition

I bolaget finns följande disponibla medel (kr):

Balanserat resultat	64 839
Årets resultat	1 504 935
Summa	1 569 774

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Till aktieägaren utdelas 260 kr/aktie, vartill åtgår	1 300 000
I ny räkning balanseras	269 774
Summa	1 569 774

Styrelsen föreslår att betalningsdagen för utdelningen bestäms till dagen för årsstämman.

Styrelsen och verkställande direktören anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

### Prognos för nästkommande verksamhetsår

Omsättningen beräknas vara oförändrad. Resultatet efter finansnetto väntas bli fortsatt positivt.

## Flerårsöversikt med nyckeltal

	Def	12/13	13/14	14/15	15/16	16/17	17/18	18/19	19/20	20/21	21/22
Rörelsens intäkter, tkr		5 113	4 941	4 896	4 715	4 576	5 001	5 138	5 309	5 010	5 348
Förändring, %		3,8	-3,4	-0,9	-3,7	-2,9	9,3	2,7	3,3	-5,6	6,7
Fastighetens bokförda värde, tkr		34 425	34 128	33 832	33 580	33 238	32 942	32 645	32 349	32 257	31 965
Driftnetto, tkr	1	2 169	3 392	3 283	3 165	2 147	2 724	3 023	3 562	2 912	3 337
Direktavkastning, %	2	6,3	9,9	9,7	9,4	6,5	8,3	9,3	11,0	9,0	10,4
Rörelseresultat, tkr		1 873	3 095	2 987	2 913	1 805	2 427	2 726	3 265	2 620	3 045
Rörelsemarginal, %	3	36,6	62,6	61,0	61,8	39,4	48,5	53,1	61,5	52,3	56,9
Avkastning på totalt kapital, %	4	5,4	8,6	8,6	8,5	5,2	7,0	7,8	9,2	7,5	8,6
Resultat efter finansiella poster, tkr		1 082	2 429	2 482	2 476	1 381	1 933	2 213	2 725	2 154	2 535
Nettomarginal, %	5	21,2	49,2	50,7	52,5	30,2	38,7	43,1	51,3	43,0	47,4
Avkastning på eget kapital, %	6	15,9	34,2	44,2	45,4	25,5	30,1	30,5	32,4	25,2	27,4
Justerat eget kapital, tkr	7	6 792	7 094	5 617	5 448	5 424	6 430	7 262	8 409	8 551	9 255
Soliditet, %	8	19,5	19,8	16,1	15,9	15,7	18,6	20,8	23,7	24,5	26,3
Tillgängliga likvida medel, tkr	9	1 774	3 253	2 836	1 529	1 618	2 180	2 934	3 362	1 562	1 480
Likviditet relaterad till omsättning, %	10	34,7	65,8	57,9	32,4	35,4	43,6	57,1	63,3	31,2	27,7
Antal anställda		0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Därav kvinnor		0,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Andel kvinnor, %		100	100	0	0	0	0	0	0	0	0
Omsättning/anställd, tkr		17 044	49 414	0	0	0	0	0	0	0	0
Balansomslutning, tkr		34 868	35 796	34 851	34 280	34 582	34 502	34 890	35 517	34 916	35 212
Tillgångarnas omsättningshastighet	11	0,15	0,14	0,14	0,14	0,13	0,14	0,15	0,15	0,14	0,15

## Definitioner

Driftnetto, tkr	1	Rörelseresultat före avskrivningar på byggnader och markanläggningar
Direktavkastning, %	2	Driftnetto i % av fastighetens bokförda värde
Rörelsemarginal, %	3	Rörelseresultat i % av omsättningen
Avkastning på totalt kapital, %	4	Rörelseresultat i % av balansomslutningen
Nettomarginal, %	5	Resultat efter finansiella poster i % av rörelsens intäkter
Avkastning på eget kapital, %	6	Resultat efter finansiella poster i % av justerat eget kapital och min.intresse
Justerat eget kapital, tkr	7	Eget kapital och obeskattade reserver efter avdrag för latent skatteskuld
Soliditet, %	8	Justerat eget kapital och minoritetsintresse i % av balansomslutningen
Tillgängliga likvida medel, tkr	9	Likvida medel och outnyttjad checkräkningskredit
Likviditet relaterad till omsättning, %	10	Tillgängliga likvida medel i % av rörelsens intäkter
Tillgångarnas omsättningshastighet	11	Rörelsens intäkter dividerat med balansomslutningen



## Resultaträkning

2023010404866

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Hysesintäkter	1	5 277 130	4 926 229
Fakturerade tjänster		14 275	11 315
Vidarefakturerade kostnader		56 625	22 156
Övrig rörelseintäkt		0	49 855
Summa rörelsens intäkter		5 348 030	5 009 555
Kostnader för vidarefakturerering		-50 409	-20 302
Övriga externa kostnader		-1 960 721	-2 077 673
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar enligt plan	3,4	-291 767	-291 767
<i>Rörelseresultat</i>		3 045 133	2 619 813
Ränteintäkter och liknande	1	0	21 930
Räntekostnader och liknande	1	-510 397	-487 467
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		2 534 736	2 154 276
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Förändring periodiseringsfonder		-153 953	-62 612
Skillnad mellan bokförda avskr och avskr enl plan		-474 008	-474 008
Lämnade koncernbidrag		0	0
<i>Resultat före skatt</i>		1 906 775	1 617 656
Aktuell skatt		-401 784	-352 186
Skatt föregående år		-56	57
Förändring uppskjuten skatt		0	87 734
<i>Årets resultat</i>		1 504 935	1 353 261

*Am*

## Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	31 965 124	32 256 891
Summa materiella anläggningstillgångar		31 965 124	32 256 891
Summa anläggningstillgångar		31 965 124	32 256 891
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		20 690	11 657
Fordran koncernföretag		2 652 839	2 027 839
Övriga kortfristiga fordringar		83 011	56 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 644	1 273
Summa kortfristiga fordringar		2 767 184	2 097 421
<b>Kassa och bank</b>		479 900	562 171
Summa omsättningstillgångar		3 247 084	2 659 592
Summa tillgångar		35 212 208	34 916 483

*Am*

## Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		64 839	11 578
Årets resultat		1 504 935	1 353 261
Summa fritt eget kapital		1 569 774	1 364 839
Summa eget kapital		2 069 774	1 864 839
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond		2 909 556	2 755 603
Akkumulerade överavskrivningar		6 139 325	5 665 317
Summa obeskattade reserver		9 048 881	8 420 920
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatt		2 259 175	2 259 175
Summa avsättningar		2 259 175	2 259 175
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	20 472 000	21 072 000
Summa långfristiga skulder		20 472 000	21 072 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	5	600 000	600 000
Leverantörsskulder		171 776	178 512
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		590 602	521 037
Summa kortfristiga skulder		1 362 378	1 299 549
Summa eget kapital och skulder		35 212 208	34 916 483



## Tilläggsupplysningar

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Belopp anges i svenska kronor, om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Företaget tillämpar regelverket K3 (BFNAR 2012:1). Eftersom regelverket är principstyrt har en intern instruktion rörande tillämpningen upprättats, vilket anpassats till karaktären av företagets fastighet.

##### *Hysesintäkter*

Hysesintäkter från fastigheter fördelas jämnt över den period som aviseringen avser. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättningen från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

##### *Pensionspremier*

Bolaget har avgiftsbestämda pensionsplaner vilket innebär att betalda premier löpande kostnadsförs i resultaträkningen. Obetalda men intjänade avgifter redovisas som skuld.

##### *Avskrivningar*

För planenliga avskrivningar av kommersiella fastigheter tillämpas värdeanpassad avskrivning, enligt vilken avskrivningens storlek är beroende av avskrivningsbehovet. Reglerna framgår av not 3.

##### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas i enlighet med huvudregeln över resultaträkningen som en bokslutsdisposition.

##### *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 skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktion och händelse. Uppskjuten skatt redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver i balansräkningen eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post.

##### *Värderingsprinciper*

Tillgångar är upptagna till anskaffningsvärde, där ej annat anges. Fordringar är upptagna till belopp, som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Vid varje balansdag bedöms om det finns något nedskrivningsbehov i anläggningstillgångar.

*Komponentredovisning*

I det interna regelverket har fastställts hur regelverkets indelning av anläggningstillgångarna i komponenter ska tillämpas. De modifierade redovisningsprinciperna införs successivt. Eftersom de redan tidigare tillämpats till stora delar, blir förändringarna måttliga

*Bankkrediter*

Kredit på affärskonto betraktas som långfristig skuld.

*Övriga redovisningsprinciper*

Övriga redovisningsprinciper framgår av tilläggsupplysningarna.



## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

### Not 1 Koncernmellanhavanden

	2021/22	2020/21
<b>Koncernmellanhavanden</b>		
Fakturering på koncernföretag	0	0
Ränteintäkt koncern	0	21 930
Räntekostnad koncern	0	0
Kundfordringar på koncernföretag	0	0
Saldo på avräkningskonto mot Bengtsson Holding AB	0	0
Lämnade koncernbidrag till Bengtsson Holding AB	0	0

Bolaget är dotterbolag till Bengtsson Holding AB, org nr 556852-5868,  
med säte i Danderyds Kommun.

### Not 2 Personalkostnader

#### Könsfördelning i styrelse och företagsledning

##### Styrelse

Män	5	5
Kvinnor	1	1

##### Företagsledning

Män	0	0
Kvinnor	1	1

### Not 3 Av- och nedskrivningar enligt plan

Bolaget tillämpar värdeanpassad avskrivning, baserad på en återkommande marknadsvärdebedömning av ingående fastigheter. Planenlig avskrivning av byggnader och markanläggningar görs med följande procentsatser:

<i>Bokfört värde i % av värdering</i>	<i>Planenlig avskrivning, %</i>		
	<i>Byggnader</i>	<i>Markanläggning</i>	<i>Byggn.inventarier</i>
100 % eller mer	3 %	5 %	10 %
95,0 – 99,9 %	2 %	5 %	10 %
85,0 – 94,9 %	1 %	5 %	10 %
Under 85 %	0,5 %	5 %	10 %



2023010404872

## Not 4 Byggnader och mark

### Ingående fastighet

Fastighetsbeteckning, ort	Tomtareal kvm	Golvyta kvm	Bokf värde 2022-08-31	Taxerings- värde
Mården 7, Söderhamn	1 711	4 635	31 965 124	26 336 000

### Marknadsvärdebedömning

En marknadsvärdebedömning av fastigheten Mården 7 i Söderhamn är framtagen i december 2019.

Värderingsinstitutet Norra AB, Malin Åhman 43 mkr

Marknadsvärdebedömningen utgör underlag för värdeanpassad avskrivning.

	2022-08-31	2021-08-31
<b>Arets avskrivning</b>		
Marknadsvärde enligt värdering	43 000 000	43 000 000
Bokfört värde vid verksamhetsårets början	32 256 891	32 348 658
Dito i % av marknadsvärdet	75,0%	75,2%
Årets avskrivning enligt fastställda regler för värdeanpassad avskrivning	0,5%	0,5%
<b>Bokförda värden</b>		
<u>Anskaffningsvärden mark</u>		
Ingående anskaffningsvärden	580 847	580 847
Årets investeringar	0	0
Utgående anskaffningsvärden	580 847	580 847
<u>Anskaffningsvärden byggnader och byggnadsinventarier</u>		
Ingående anskaffningsvärden	49 006 741	48 806 741
Årets investeringar	0	200 000
Utgående anskaffningsvärden *)	49 006 741	49 006 741
*) Därav uppskrivningar	11 964 723	11 964 723
<u>Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier</u>		
Ingående avskrivningar	17 330 697	17 038 930
Årets avskrivningar	291 767	291 767
Utgående ackumulerade avskrivningar	17 622 464	17 330 697
Bokfört som byggnader och mark	31 965 124	32 256 891

2023010404873

2022-08-31    2021-08-31

### Not 5      Skulder till kreditinstitut

Beviljad checkräkningskredit	1 000 000	1 000 000
Därav utnyttjat	0	0
Rörelselån	21 072 000	21 672 000
Summa skulder till kreditinstitut	21 072 000	21 672 000
Del av rörelselån som förfaller		
mer än ett år efter bokslutsdatum	20 472 000	21 072 000
mer än fem år efter bokslutsdatum	18 072 000	18 672 000

### Not 6      Ställda säkerheter

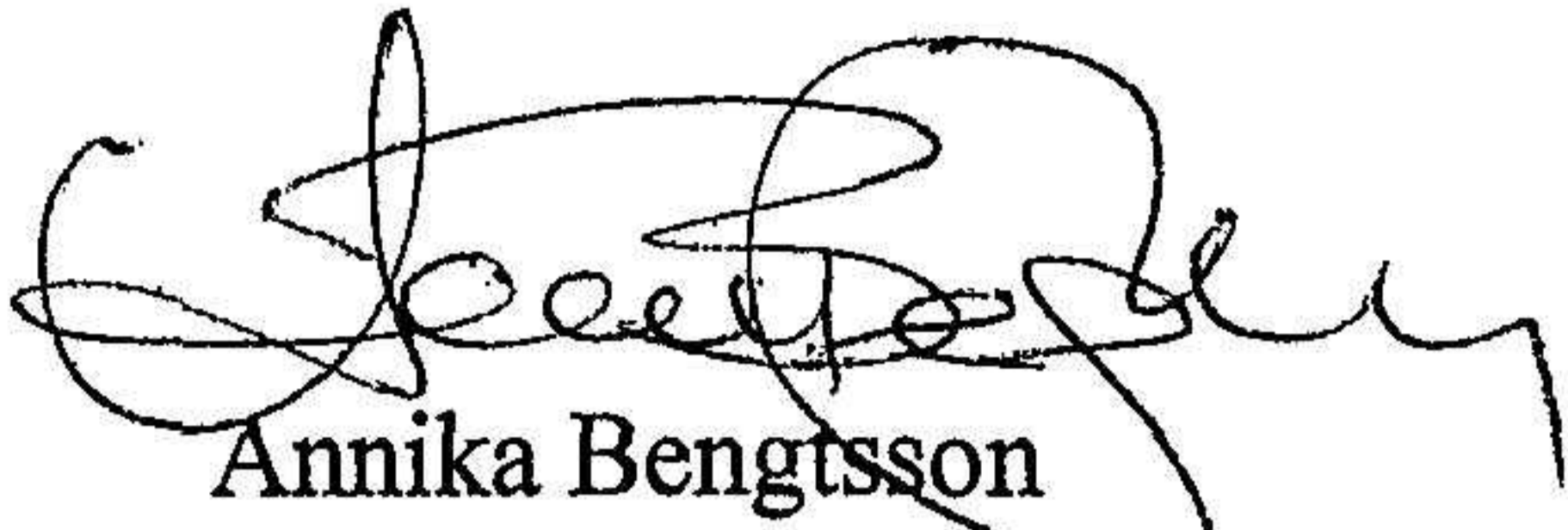
Fastighetsinteckningar	30 000 000	30 000 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

*Am*

2023010404874

## Underskrifter

Datum 2022-12-06



Annika Bengtsson  
Verkställande direktör



Johan Bengtsson  
Ordförande

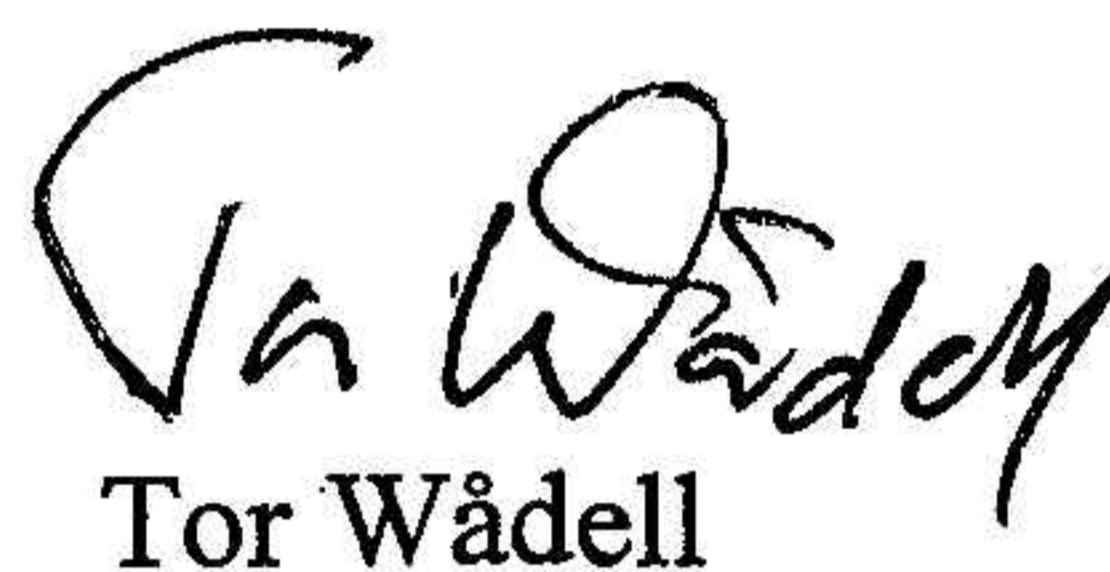


Karl Johan Bengtsson

Niklas Bengtsson  
Niklas Bengtsson



Erik Bengtsson



Tor Wädell

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-12-12



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:





2023010404875

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityfastigheter Mården AB, org. nr 556676-7421

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cityfastigheter Mården AB för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cityfastigheter Mården ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Cityfastigheter Mården 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 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 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 Cityfastigheter Mården AB för räkenskapsåret 2021-09-01—2022-08-31 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 Cityfastigheter Mården 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Bollnäs den 12 december 2022



Therese Malmgren  
Auktoriserad revisor