

# Årsredovisning

för

## Mannersons Fastighets AB

556314-5647

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Mannersons Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 7 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

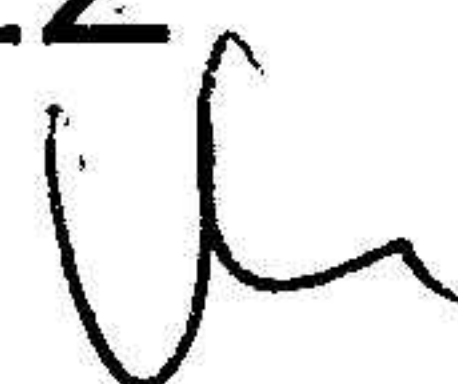
Linköping den 7 mars 2023



Carl-Fredrik Grönhagen

# Mannersons Fastighets AB

Årsredovisning 2022



Styrelsen för Mannersons Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Mannersons Fastighets AB erbjuder och utvecklar trygga bostäder och lokaler med personligt engagemang. Verksamheten präglas av en vilja att bidra till stadsutveckling och stadens framtida konkurrenskraft och attraktivitet. Grunden lades 1886 med en handelsbod på Storgatan 62. Med tiden vidareutvecklades affärerna till en grossistverksamhet och under 1970-talet övergick verksamhetsinriktningen till fastigheter.

Fastighetsbeståndet uppgår den 31 december 2022 till 28 fastigheter som underhålls och utvecklas långsiktigt och ansvarsfullt. Med ambitionen att alltid vara nära ger vi de som bor hos oss den bästa servicen och möjlighet för företag och organisationer att växa. Bolaget har sitt säte i Linköping och förvaltar egna fastigheter om ca 51 000 kvm med ca 380 hyreslägenheter och 80 kontor och lokaler. Därutöver förvaltas 13 externt ägda fastigheter.

### Verksamhet under räkenskapsåret

Vi har genomfört hundratals små och större arbeten i och utanför våra fastigheter. Ombyggnationen av fastigheten Dahlian har färdigställts enligt plan. En större renovering och anpassning av Gropen 13 har initierats och fortlöpt under året och kommer att färdigställas i början av 2023.

En marknadssituation med ökad osäkerhet i vår omvärld, ökande räntenivåer och inflation har fått relativt stora effekter i bolagets resultat, trots långsiktiga åtgärder i form av räntesäkring och en mixa av rörligt- och fast elpris.

Under året har dotterbolaget Mannersons Motala AB sålts.

### Förväntad framtida utveckling

Under 2023 förväntar vi oss att kostnader för reparation och underhåll fortsätter att minska då vi under de senaste åren har haft fokus på att förbättra statusen i våra fastigheter. Det ökade ränte- och inflationstrycket har även föranlett en minskad budget för planerat underhåll jämfört med tidigare år.

Vi ser fortfarande en fortsatt god efterfrågan på både hyresrätter och lokaler. Vi noterar att marknaden vad gäller nyproducerade bostadsrätter är mättad och utgår ifrån att en liknande situation kommer uppstå på sikt även på hyresrättsmarknaden. Ökade räntenivåer kommer med sannolikhet också att påverka direktavkastningskrav och fastighetsvärden.

### Medarbetare

Vid verksamhetsårets utgång har bolaget totalt 18 (19) anställda varav 9 (10) kvinnor. Vi månar om att behålla ett klimat med omtanke om medarbetarna och att erbjuda utmaningar som ger möjlighet för individen att växa i sin yrkesroll. Bolaget ser positivt på och uppmuntrar medarbetare till kompetensutveckling.



### Hållbarhet och miljö

Mannersons arbetar löpande med miljö och hållbarhetsfrågor som ett led i vår ambition att skapa värde för våra kunder. Social hållbarhet är viktigt för oss och vi arbetar tillsammans med kommun och landsting för att underlätta boendesituationer för personer och familjer som annars har svårt att få tillgång till ett hem.

I våra befintliga fastigheter arbetar vi kontinuerligt med att optimera energiförbrukningen.

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Total omsättning (tkr)	73 586	70 475	58 085	55 136
Res. efter finansiella poster (tkr)	35 693	22 252	9 583	12 046
Soliditet (%)	25,8%	24,5%	23,7%	23,3%

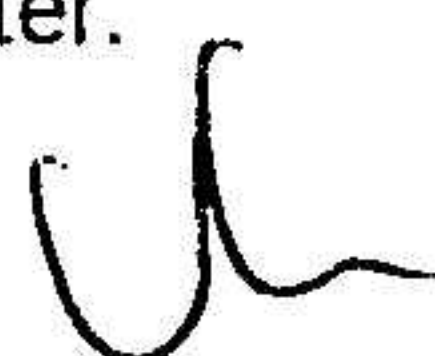
## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	102 278 548
Årets resultat	42 363 600
<b>Summa</b>	<b>144 642 148</b>

Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	11 000 000
i ny räkning överföres	133 642 148
<b>Summa</b>	<b>144 642 148</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

2023032908083

	Not	2022	2021
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3, 4	70 278 609	65 036 419
Övriga intäkter		3 307 149	5 438 173
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>73 585 758</b>	<b>70 474 592</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4, 5		
Driftskostnader		-29 989 211	-27 583 493
Underhållskostnader		-14 089 922	-15 290 980
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-2 556 918	-2 169 082
<b>Driftnetto</b>		<b>26 949 707</b>	<b>25 431 037</b>
Av- och nedskrivningar		-27 065 839	-18 901 556
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-116 132</b>	<b>6 529 481</b>
Central administration och marknadsföring	6	-5 547 513	-4 709 998
Resultat avyttring anläggningstillgångar		0	-937 514
Övriga rörelsekostnader		-2 033 182	-352 081
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 696 827</b>	<b>529 888</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	54 798 876	18 856 688
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 728 905	10 728 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 138 125	-7 863 408
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>35 692 829</b>	<b>22 251 872</b>
Bokslutsdispositioner	10	7 980 845	-6 478 287
<b>Resultat före skatt</b>		<b>43 673 674</b>	<b>15 773 585</b>
Skatt på årets resultat	11	-236 212	-1 431 230
Uppskjuten skatt	12	-1 073 861	-833 678
<b>Årets resultat</b>		<b>42 363 600</b>	<b>13 508 677</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022	2021
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	13, 14	346 507 108	343 671 033
Inventarier, verktyg och installationer	15	44 271 498	57 223 638
Pågående nyanläggningar	16	9 294 839	3 164 557
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>400 073 445</b>	<b>404 059 228</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	17, 18	43 649 959	10 315 956
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 416 689	5 032 021
Andra långfristiga fordringar	19	3 065 171	3 065 171
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 131 819</b>	<b>18 413 148</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>452 205 264</b>	<b>422 472 376</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och kundfordringar		33 046	666 603
Fordringar hos koncernföretag		136 018 302	89 114 309
Aktuella skattefordringar		0	0
Övriga fordringar		702 076	1 776 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	5 173 897	3 385 680
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 927 321</b>	<b>94 943 204</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		7 071 506	7 071 506
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 071 506</b>	<b>7 071 506</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		56 450 345	38 575 578
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>56 450 345</b>	<b>38 575 578</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>205 449 172</b>	<b>140 590 288</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>657 654 436</b>	<b>563 062 664</b>

2023032908084

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022	2021
<b>Eget kapital</b>	21		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		2 017 980	2 017 980
Reservfond		9 471 000	9 471 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 488 980</b>	<b>11 488 980</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		102 278 548	98 769 870
Årets resultat		42 363 600	13 508 677
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>144 642 148</b>	<b>112 278 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>156 131 128</b>	<b>123 767 527</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Obeskattade reserver	22	16 758 407	17 905 132
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>16 758 407</b>	<b>17 905 132</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	23	11 697 101	9 163 531
<b>Summa avsättningar</b>		<b>11 697 101</b>	<b>9 163 531</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	408 573 047	334 502 526
Skulder till koncernföretag		39 948 672	56 322 030
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>448 521 719</b>	<b>390 824 556</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	26		
Skulder till kreditinstitut	24, 25	6 655 100	4 828 800
Leverantörsskulder		8 092 571	7 378 388
Aktuella skatteskulder		1 353 024	1 082 849
Övriga skulder		351 841	535 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	8 093 545	7 576 279
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 546 081</b>	<b>21 401 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>657 654 436</b>	<b>563 062 664</b>

2023032908085

## Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>2 017 980</b>	<b>9 471 000</b>	<b>98 769 870</b>	<b>13 508 677</b>	<b>123 767 527</b>
Disposition enligt beslut av					
årets årsstämma			13 508 677	-13 508 677	0
Utdelning			-10 000 000		-10 000 000
Årets resultat				42 363 600	42 363 600
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 017 980</b>	<b>9 471 000</b>	<b>102 278 548</b>	<b>42 363 600</b>	<b>156 131 128</b>

2023032908086

## Kassaflödesanalys

2023032908087

	Not	2022	2021
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-7 696 827</b>	<b>529 888</b>
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	55 543 221	20 183 056
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 838 905	11 034 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-14 599 716	-7 856 743
Betald inkomstskatt		-1 043 764	3 069 536
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>34 041 819</b>	<b>26 959 768</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-46 984 118	-13 754 279
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		9 850 207	-292 342
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-3 092 092</b>	<b>12 913 147</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-23 542 071	-43 622 252
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-55 005 218	-39 721 662
Försäljning av andelar i dotterbolag		46 860 147	40 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-31 687 142</b>	<b>-83 303 914</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Utdelning till aktieägare		-10 000 000	-8 544 600
Nettouttag från koncernföretag		11 973 275	64 766 853
Förändring av lång- och kortfristiga lån		50 680 726	29 973 449
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>52 654 001</b>	<b>86 195 702</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>			
Likvida medel vid årets början		45 647 084	29 842 149
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	29	<b>63 521 851</b>	<b>45 647 084</b>

## Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som använts vid upprättandet av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mannersons Arkadien AB, org. nr. 559192-9616.

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

Förteckning över dotterbolag framgår av not 18. Mannersons Fastighets AB är komplementär i dotterbolagen Seniorens Kommanditbolag, Linköping Idéskissen 2 Handelsbolag samt Malmskogen Östra 1:23 Handelsbolag. Mannersons Fastigheter i Linköping AB är bolagsman respektive kommanditdelägare, vilket innebär att de tre bolagen är helägda dotterbolag.

## RESULTATRÄKNING

### Intäktredovisning

Den redovisade nettoomsättningen avser i huvudsak hyresintäkter, vilka aviseras i förskott och periodiseras så att enbart den del av hyror och ersättningar som belöper på perioden redovisas som intäkt. Hyresavtal klassificeras som leasingavtal och hyresintäkterna som operationell leasing. Operationell leasing innebär att de ekonomiska fördelar och risker hänförliga till förvaltningsfastigheterna i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren och att tillgångar som hyrs ut kvarstår som såsom materiella anläggningstillgångar.

### Underhåll och reparationer

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader.

### Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar i bolaget utgörs av lön, sociala avgifter, semester, bilersättningar, betald sjukfrånvaro och liknande är ersättningar. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning. Bolagets pensionsförpliktelse enligt allmän pensionsplan täcks genom försäkringspremier i Fora.

### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	15 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme	100 år
Fasad, fönster och yttertak	40 år
El, vatten, värme och ventilation	40 år
Tekniska installationer	20 år
Invändigt	15 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktets löptid

### Nedskrivningar

Värdering av bolagets fastigheter görs av externt värderingsföretag och bedömningen baseras på separata kassaflödesanalyser per fastighet. När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. En tidigare nedskrivning av en tillgång återförs när det har skett en förändring i de antaganden som vid nedskrivningstillfället låg till grund för att fastställa tillgångens värde.

### Lånekostnader

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts. Låneutgifter som uppkommer vid finansiering av nyproduktion, som tar betydande tid att färdigställa, räknas in i byggnadens anskaffningsvärde.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **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 avser inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

### **BALANSRÄKNING**

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

#### **Anläggningstillgångar**

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet eller produktion av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar och beloppet är väsentligt. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Pågående ny-, till- och ombyggnader**

Pågående ny-, till- och ombyggnader har värderats till nedlagda direkta kostnader, samt vid nyproduktion med tillägg av låneutgifter.

#### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

#### **Säkring av koncernens räntebindning**

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

### **Skatt**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.



### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen är upprättad i enlighet med indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Bland likvida medel ingår banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar.

### **Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden.

Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor.

Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av dessas kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

### **Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar**

Bolaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivs i Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller nettoförsäljningsvärde. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

### **Inkomstskatter och uppskjutna skatter**

Bolaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skatteskulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser som är beslutade kommer att vara oförändrade.



### Not 3 Hyresintäkter

	2022	2021
<b>Hyresintäkter netto</b>		
Bostäder	34 616 034	33 894 290
Lokaler	30 513 247	27 274 351
Övriga hyresintäkter	5 149 328	3 867 778
<b>Summa</b>	<b>70 278 609</b>	<b>65 036 419</b>

### Not 4 Operationell leasing

#### Leasingavtal som leasegivare

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2022	2021
Inom ett år	45 208 657	41 437 750
Mellan ett och fem år	76 269 035	67 801 372
Senare än fem år	3 098 579	3 277 124
<b>Summa</b>	<b>124 576 271</b>	<b>112 516 246</b>

54,5 procent (58,1) av uthyrningen avser uthyrning av bostäder, förråd, källare, garage och parkeringsplatser. Avtalen avseende uthyrningen ingås normalt i tillsvidareform med tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter från avtalen med tre månaders uppsägningstid uppgår till 9 548 tkr (9 441).

#### Leasingavtal som leasetagare

Framtida minimileaseavgifter som kommer att erläggas avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.

	2022	2021
Inom ett år	1 544 370	1 365 938
Mellan ett och fem år	2 996 274	3 803 371
<b>Summa</b>	<b>4 540 643</b>	<b>5 169 309</b>



## Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

### Medelantalet anställda

	2022	2021
Kvinnor	9	10
Män	9	9
<b>Summa</b>	<b>18</b>	<b>19</b>

### Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

	2022	2021
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	690 068	721 196
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 005 723	8 090 361
<b>Summa</b>	<b>8 695 791</b>	<b>8 811 557</b>

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	120 000	125 628
Pensionskostnader för övriga anställda	1 059 890	808 695
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 716 497	2 869 746
<b>Summa totalt</b>	<b>3 896 387</b>	<b>3 804 069</b>

<b>Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>	<b>12 592 178</b>	<b>12 615 626</b>
---	-------------------	-------------------

### Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

#### Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	0	0
Män	1	1
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Andra ledande befattningshavare

Kvinnor	2	2
Män	3	3
<b>Summa</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

## Not 6 Arvode till revisorer

Ulf Sundin Revisionsbyrå AB

	2022	2021
Revisionsuppdrag	47 064	63 435
Andra uppdrag	0	0
<b>Summa</b>	<b>47 064</b>	<b>63 435</b>

## Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Utdelning	15 000 000	0
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	0	-125 000
Avyttring andelar dotterbolag	28 015 368	0
Resultatandel från Linköping Idéskissen 2 Handelsbolag	3 590 514	5 912 258
Resultatandel från Malmskogen Östra 1:23 Handelsbolag	-48 065	-52 667
Resultatandel från Senioren Kommanditbolag	8 241 059	13 122 097
<b>Summa</b>	<b>54 798 876</b>	<b>18 856 688</b>

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Utdelning på aktier	243 591	277 592
Ränteintäkter	154 514	136 173
Ränteintäkter från koncernföretag	3 330 800	3 507 700
Vinst vid avyttring av aktier	0	6 807 239
<b>Summa</b>	<b>3 728 905</b>	<b>10 728 704</b>

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	8 278 249	7 606 406
Övriga finansiella kostnader	6 859 875	257 002
<b>Summa</b>	<b>15 138 124</b>	<b>7 863 408</b>

### Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-235 690	-3 320 640
Erhållna koncernbidrag	7 069 810	9 217 395
Avsättning till periodiseringsfond	0	-2 200 000
Förändring av överavskrivningar	1 146 725	-10 175 042
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 980 845</b>	<b>-6 478 287</b>

### Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	0	-1 431 230
Beslutad omprövning av tidigare taxeringsår	-236 212	0
<b>Summa</b>	<b>-236 212</b>	<b>-1 431 230</b>

### Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	43 673 674	15 773 585
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	8 996 777	3 249 359
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	69 987	504 125
Ej avdragsgilla / ej skattepliktiga realisationsresultat	-5 771 166	-756 990
Skatt hänförlig till tidigare år	236 212	0
Övriga skatteeffekter	-3 295 598	-1 565 264
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>236 212</b>	<b>1 431 230</b>
Effektiv skattesats	0,5%	9,1%



### Not 12 Uppskjuten skatt

	2022	2021
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde, fastigheter	-1 054 220	-1 169 762
Skattereduktion avseende stöd inventarier	-19 641	1 479 350
Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	0	-1 143 266
<b>Summa</b>	<b>-1 073 861</b>	<b>-833 678</b>

### Not 13 Byggnader och mark

	2022	2021
<b>Akkumulerande anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	464 033 122	393 604 846
Anskaffningar	7 552 582	2 870 321
Omklassificeringar	8 737 308	67 557 955
<b>Vid årets slut</b>	<b>480 323 012</b>	<b>464 033 122</b>
<b>Akkumulerande avskrivningar</b>		
Vid årets början	-120 362 088	-108 987 574
Årets avskrivning	-13 453 816	-11 374 514
<b>Vid årets slut</b>	<b>-133 815 904</b>	<b>-120 362 088</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>346 507 108</b>	<b>343 671 033</b>

### Not 14 Upplysningar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022	2021
<b>Akkumulerande verkliga värden</b>		
Vid årets början	1 418 000 000	1 446 800 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 418 000 000</b>	<b>1 446 800 000</b>

Fastigheternas verkliga värden 2022-12-31 baseras helt på värderingar av utomstående oberoende värderingsman, daterat 2023-02-10 med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.



### Not 15 Inventarier

	2022	2021
<b>Akkumulerande anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	72 987 372	35 183 892
Anskaffningar	879 884	1 942 770
Omklassificeringar	0	35 860 710
<b>Vid årets slut</b>	<b>73 867 256</b>	<b>72 987 372</b>
<b>Akkumulerande avskrivningar</b>		
Vid årets början	-15 763 734	-8 257 578
Årets avskrivning	-13 832 024	-7 506 157
<b>Vid årets slut</b>	<b>-29 595 758</b>	<b>-15 763 734</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 271 498</b>	<b>57 223 638</b>

### Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Vid årets början	3 164 557	67 774 061
Investeringar	15 109 605	38 809 160
Omklassificeringar	-8 737 308	-103 418 665
Utrangering	-242 015	0
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 294 839</b>	<b>3 164 557</b>

### Not 17 Andelar i koncernföretag

	2022	2021
Vid årets början	10 315 956	22 244 232
Inköp av andelar	45 510 549	33 346 889
Försäljning av andelar	-21 096 779	-40 000
Kapitaltillskott	9 110 000	675 000
Nedskrivning av andelar	0	-125 000
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag	11 783 508	18 981 688
Uttag från handels- och kommanditbolag	-11 973 275	-64 766 853
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 649 959</b>	<b>10 315 956</b>

### Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag

					2022	2021
Namn	Org. Nr	Säte	Antal andelar	Kapitalandel	Redovisat värde	Redovisat värde
Mannersons Fastigheter i Linköping AB	556391-0263	Linköping	1000	100,0%	100 000	100 000
Mannersons Projektfastigheter AB	556730-8118	Linköping	1000	100,0%	550 003	550 003
Mannersons Kronomagasin AB	559061-5927	Linköping	1000	100,0%	45 050 000	0
Mannersons Fastigheter Tornby AB	559036-8105	Linköping	1000	100,0%	21 960 000	21 960 000
Mannersons Motala AB	559106-5809	Linköping	50000	100,0%	0	21 096 779
Senioren Kommanditbolag	969620-3950	Linköping	1	99,0%	-60 714 266	-59 113 589
Idéskissen 2 Handelsbolag	916523-2126	Linköping	1	99,0%	-16 068 229	-17 478 784
Malmskogen Östra 1:23 Handelsbolag	969766-3509	Linköping	1	99,0%	9 105 535	9 105 179
Mannersons Utvecklings AB	556998-5749	Linköping	18180	100,0%	31 158	31 158
Mannersons Alfa Cowork AB	559209-2950	Linköping	500	100,0%	9 160 000	50 000
Mannersons Drotten 5 AB	559186-1611	Linköping	500	100,0%	33 807 438	33 346 889
Mannersons Nova AB	559197-4695	Linköping	800	80,0%	668 320	668 320
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>					<b>43 649 959</b>	<b>10 315 956</b>

### Not 19 Andra långfristiga fordringar

	2022	2021
Vid årets början	3 065 171	3 065 171
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 065 171</b>	<b>3 065 171</b>

### Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022	2021
Förutbetalda försäkringskostnader	579 559	537 616
Förutbetalda hyreskostnader	434 781	448 867
Övriga förutbetalda kostnader	4 159 557	2 399 198
<b>Summa</b>	<b>5 173 897</b>	<b>3 385 680</b>

### Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	18 180	111
<b>Summa</b>	<b>18 180</b>	

### Not 22 Obeskattade reserver

	2022	2021
Ackumulerade överavskrivningar	14 558 407	15 705 132
Periodiseringsfond 2021	2 200 000	2 200 000
<b>Summa</b>	<b>16 758 407</b>	<b>17 905 132</b>

Uk

### Not 23 Uppskjuten skatteskuld

2022	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	0	-11 697 101	-11 697 101
<b>Uppskjuten skatt (netto)</b>	<b>0</b>	<b>-11 697 101</b>	<b>-11 697 101</b>

2021	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	0	-10 642 881	-10 642 881
Uppskjuten skatt på skattemässigt underskott	1 479 350	0	1 479 350
<b>Uppskjuten skatt (netto)</b>	<b>1 479 350</b>	<b>-10 642 881</b>	<b>-9 163 531</b>

### Not 24 Förfallotid skulder till kreditinstitut

	2022	2021
Förfallotid mellan 1 och 5 år	31 067 006	-22 385 241
Förfallotid senare än 5 år	377 506 041	-312 117 284
<b>Summa</b>	<b>408 573 047</b>	<b>334 502 526</b>

De lån som förfaller under nästa räkenskapsår avses förlängas i takt med att de löper ut och redovisas därför som långfristig skuld i bolagets balansräkning. Den kortfristiga delen utgörs utav avtalsenlig amortering.

I bolaget har avtal ingåtts gällande ränteswappar på en lånesumma om 400 000 000 kr (400 000 000 kr). Avtalen löper som längst till och med 2029-05-17 med en räntesats som varierar mellan 0,696 - 1,484 %. Swapavtalens verkliga värde uppgår per balansdagen till 32 819 075 kr (10 014 834).

### Not 25 Skulder som avser flera poster

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen

	2022	2021
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	408 573 047	334 502 526
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 655 100	4 828 800
<b>Summa</b>	<b>415 228 147</b>	<b>339 331 326</b>

### Not 26 Checkräkningskredit

	2022	2021
Beviljad kredit	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad del	0	0

### Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Upplupna semesterlöner	688 869	739 403
Upplupna sociala avgifter	498 743	473 125
Upplupen särskild löneskatt	225 449	224 829
Upplupna räntekostnader	51 185	10 988
Förutbetalda hyresintäkter	6 359 402	5 182 371
Övriga upplupna kostnader	269 898	945 585
<b>Summa</b>	<b>8 093 546</b>	<b>7 576 279</b>

*Uk*

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022	2021
Av- och nedskrivningar	27 065 839	18 901 556
Övriga poster	28 477 382	1 281 500
<b>Summa</b>	<b>55 543 221</b>	<b>20 183 056</b>

**Not 29 Likvida medel**

Moderbolaget	2022	2021
Kortfristiga placeringar	7 071 506	7 071 506
Kassa och Bank	56 450 345	38 575 578
<b>Summa</b>	<b>63 521 851</b>	<b>45 647 084</b>

**Not 30 Koncernuppgifter**

Av försäljningen utgör 7,5 % (5,0) koncernintern försäljning. Av inköpen utgör 0 % (0) koncerninterna inköp.

**Not 31 Ställda säkerheter**

**För skulder till kreditinstitut**

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	684 127 300	371 923 900
<b>Summa</b>	<b>684 127 300</b>	<b>371 930 900</b>

**Not 32 Eventualförpliktelser**

	2022	2021
Ansvar som bolagsman i handels- och kommanditbolag	309 681 117	308 764 798
<b>Summa</b>	<b>309 681 117</b>	<b>308 764 798</b>

Uk

**Not 33 Förslag till vinstdisposition**

2022

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	102 278 548
Årets resultat	42 363 600
<b>Summa</b>	<b>144 642 148</b>


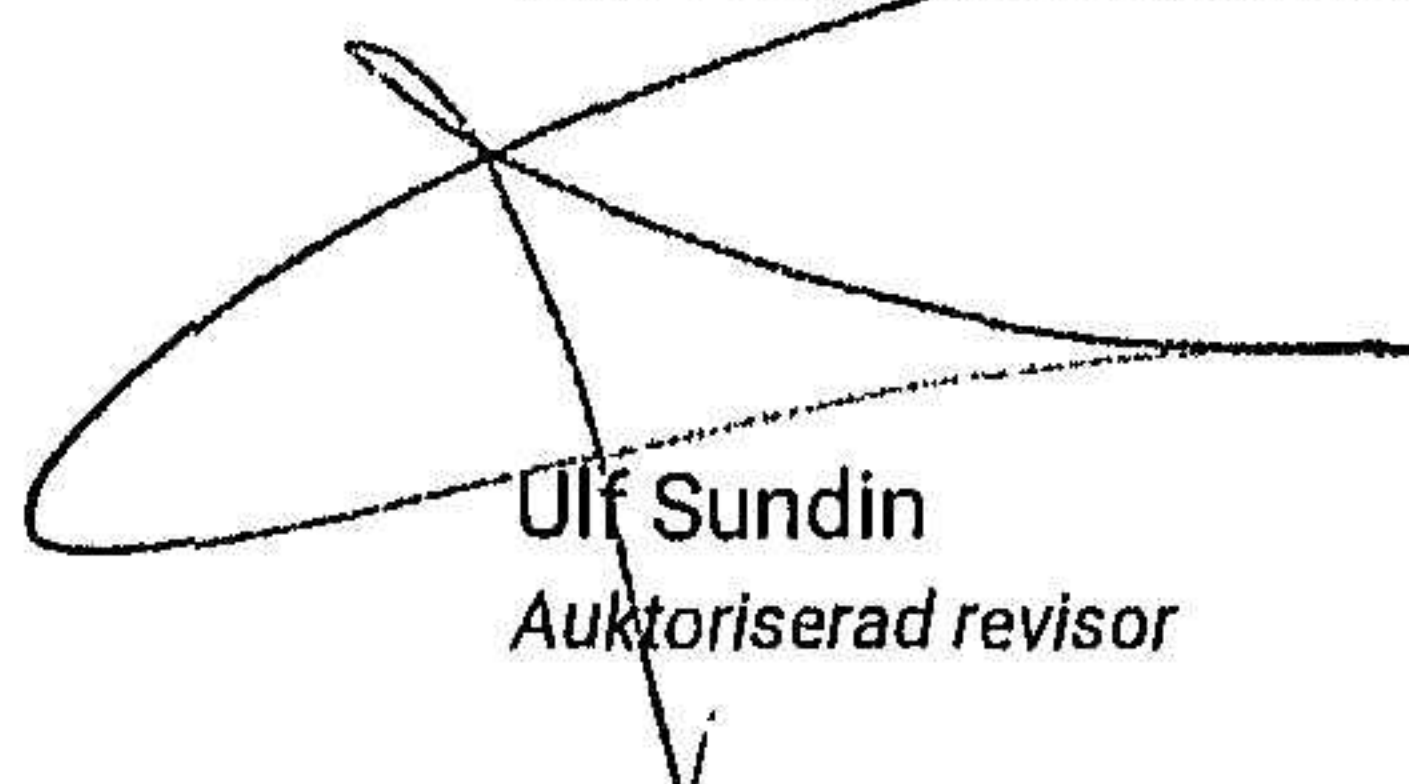
Disponeras så att till aktieägare utdelas	11 000 000
i ny räkning överföres	133 642 148
<b>Summa</b>	<b>144 642 148</b>

Linköping den 7 mars 2023



Carl-Fredrik Grönhagen

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2023



Ulf Sundin  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Mannersons Fastighets AB, org.nr 556314-5647

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Mannersons Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Mannersons 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.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

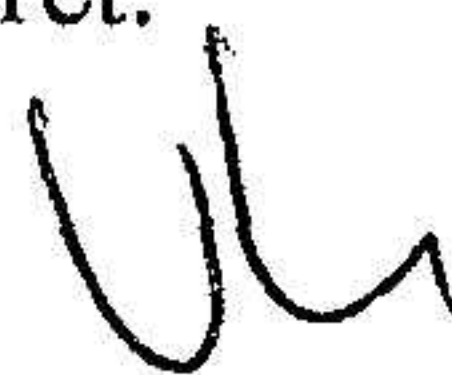
Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Mannersons Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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



## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Mannersons Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## *Styrelsens ansvar*

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

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

## *Revisorns ansvar*

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

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



# Ulf Sundin

REVISIONSBYRÅ AB

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.

Linköping den 7 mars 2023

Ulf Sundin

Auktoriserad revisor

