

Styrelsen och verkställande direktören för

## Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

får härmed avge

# Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

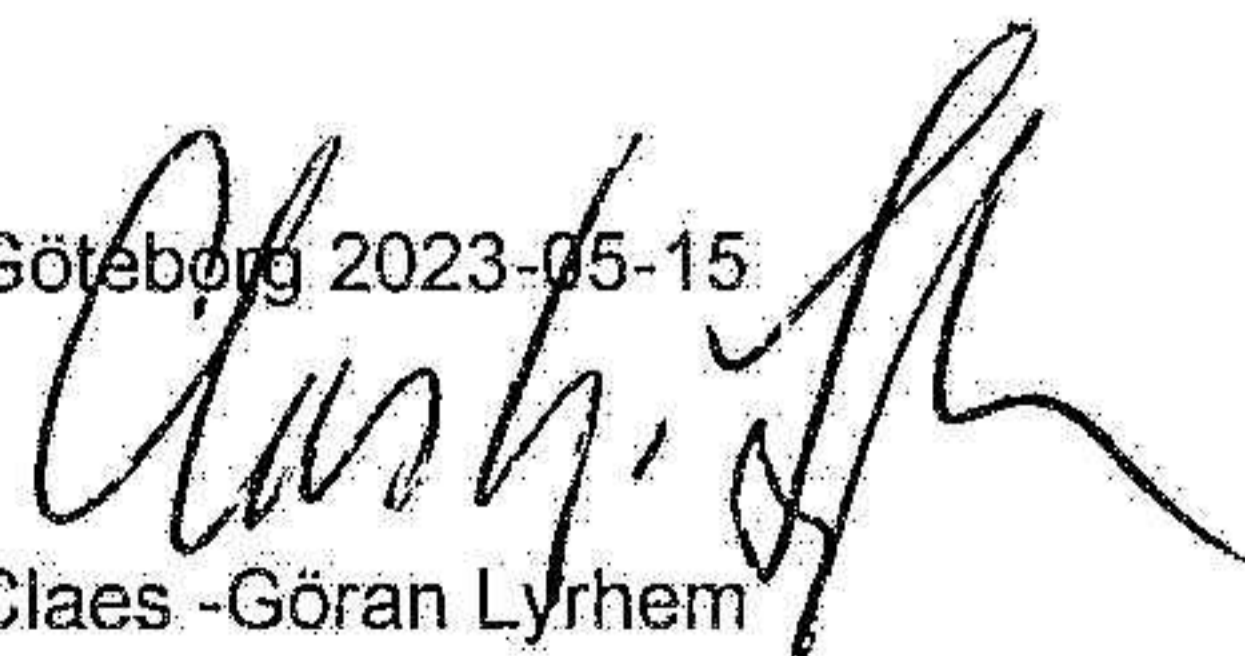
<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	4
Balansräkning - koncernen	5
Kassaflödesanalys - koncernen	7
Resultaträkning - moderföretaget	8
Balansräkning - moderföretaget	9
Kassaflödesanalys - moderföretaget	11
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	12
Underskrifter	23

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna undertecknade kopia likalydande resultat- och balansräkning blivit fastställd på årsstämman den 2023-05-04. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar också att innehållet i dessa handlingar stämmer överens med originalen.

Göteborg 2023-05-15

Claes -Göran Lyrhem



Styrelsen och verkställande direktören för

## **Fastighets AB Kalvringen**

Org nr 556453-7651

får härmed avge

# **Årsredovisning och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning - koncernen</b>	<b>4</b>
<b>Balansräkning - koncernen</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflödesanalys - koncernen</b>	<b>7</b>
<b>Resultaträkning - moderföretaget</b>	<b>8</b>
<b>Balansräkning - moderföretaget</b>	<b>9</b>
<b>Kassaflödesanalys - moderföretaget</b>	<b>11</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>12</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>24</b>

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Kalvringen äger och förvaltar fastigheter genom kommanditbolag och aktiebolag. Fastigheterna är belägna i Göteborg, Malmö och Stockholm. Bolagets affärsidé är att äga fastigheter i expansiva orter. Bolaget äger två fastigheter med en uthyrningsbar yta om 4 714 kvm. Koncernens uthyrningsbara yta uppgår till cirka 99 845 kvm. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Den ekonomiska- och tekniska förvaltningen sköts av en extern part.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Kommanditbolagens resultat fördelas årligen fritt enligt avtal mellan andelsägarna och komplementären. Nuvarande fördelning kan avvika framåt i tiden. Årets resultat erhålls i sin helhet av moderbolaget.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Koncern

Efter två års präglade av Covid 19 pandemin bryter krig ut i Europa och förstärker effekterna på världsekonomin. Fastighetsverksamheten har påverkats på flera sätt och framför allt på kostnadssidan. I verksamheten anpassar vi oss för stigande priser på energi och året har präglats av höjda kreditkostnader framförallt till följd av penningpolitiska åtgärder för att minska inflationen. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat utöver den normala verksamheten.

#### Moderbolaget

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

#### Moderbolaget

Bolaget är moderbolag för Kalvringen Holding AB org.nr 556982-1118 med säte Göteborg, Fastighets AB Lomma 25:96 org.nr 556939-2227 med säte i Malmö och Kalvringen Parkeringshus AB org.nr 556886-1925 med säte i Stockholm.

Total förteckning över kommanditbolagen visas i Not 8.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

#### Koncern

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	179 247	173 453	146 623	125 702
Res efter finansiella poster	37 462	69 957	50 266	46 548
Rörelsemarginal %	41,9%	44,8%	44,3%	45,7%
Balansomslutning	1 792 467	1 668 208	1 501 545	1 455 163
Soliditet %	25,7%	27,6%	20,3%	19,8%

Definitioner: se not 18

#### Moderbolag

<i>Ekonomisk översikt (Tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 363	7 102	6 788	6 618
Res efter finansiella poster	1 274	27 152	17 136	20 678
Rörelsemarginal %	3,8%	46,7%	252,4%	312,5%
Balansomslutning	1 053 657	995 557	716 402	653 785
Soliditet %	20,0%	23,0%	29,8%	33,3%

Definitioner: se not 18

**Förväntad framtida utveckling och väsentliga risker och osäkerheter.**

Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Med hänsyn till den fortsatta situationen i Ukraina bedöms bolaget med största sannolikhet fortsatt påverkas av den osäkerhet som råder på marknaden. Med en volatilitet i elpriserna framöver ser vi en framtida risk för en negativ finansiell påverkan genom ökade energikostnader samt eventuellt förseningar vid färdigställande av projekt. Åtgärder vidtas för att motverka effekten av energiprishöjningar för driften av våra fastigheter. Rådande höga inflationsnivå kan komma att påverka kreditkostnaderna ytterligare och bolaget följer detta löpande för att motverka påverkan. Osäkerheten på finansmarknaden medför också minskad tillgång till finansiering vilket är en utgångspunkt för att bedriva fastighetsverksamhet. Risken begränsas genom att bolaget är en del av en stark och stabil koncern med god finansiell ställning med värdebeständiga fastigheter. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

**Eget kapital**

2022-12-31	Aktie- kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat
<i>Koncernen</i>			
Ingående balans	100	20	458 569
Utdelning			-22 000
Årets resultat			21 213
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>457 782</b>

2022-12-31	Aktie- kapital	Reservfond	Fritt eget kapital
<i>Moderföretaget</i>			
Ingående balans	100	20	228 726
Utdelning			-22 000
Årets resultat			4 182
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>210 908</b>

**Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 210 908 891 kr disponeras enligt följande:

Utdelning		22 000 000
Balanseras i ny räkning		188 908 891
	Summa	<u>210 908 891</u>

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen förenlig med bestämmelser i ABL 17 kap 3kap 2-3st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen har ingen negativ inverkan på bolagets möjligheter att fullgöra sin förpliktelser eller bolagets förmåga att genomföra framtida investeringar.

Motsvarande bedömningar gäller även för den koncern som bolaget utgör moderbolag för.

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

**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nettoomsättning		179 247	173 453
Fastighetskostnader	1	-100 498	-95 284
<b>Bruttoresultat</b>		<b>78 749</b>	<b>78 168</b>
Övriga rörelseintäkter	3	-	-
Övriga rörelsekostnader		-3 726	-446
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75 023</b>	<b>77 722</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	3 672	7 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 233	-14 934
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 462</b>	<b>69 957</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 462</b>	<b>69 957</b>
Skatt på årets resultat	5	-16 249	-18 029
<b>Årets resultat</b>		<b>21 213</b>	<b>51 928</b>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		21 213	51 928
Minoritetsintresse		-	-

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	1 450 563	1 459 347
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	655	1 775
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 451 219</b>	<b>1 461 122</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos intresseföretag		215	215
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	246 200	154 304
		<b>246 415</b>	<b>154 519</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		296	325
Övriga fordringar		3 713	3 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 213	3 547
		<b>11 222</b>	<b>7 412</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	83 611	45 155
		<b>83 611</b>	<b>45 155</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>94 833</b>	<b>52 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 792 467</b>	<b>1 668 208</b>

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100	100
Reserver		20	20
Balanserat resultat inkl årets resultat		457 760	458 569
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		<u>457 880</u>	<u>458 689</u>
Innehav utan bestämmande inflytande		2 400	2 400
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<u>460 280</u>	<u>461 089</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	40 978	35 514
		<u>40 978</u>	<u>35 514</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	1 244 403	1 144 403
		<u>1 244 403</u>	<u>1 144 403</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		5 202	4 105
Aktuell skatteskuld		92	–
Övriga skulder		2 524	767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 987	22 330
		<u>46 805</u>	<u>27 202</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 792 467</u>	<u>1 668 208</u>

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		37 462	69 958
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	71 847	42 854
		109 309	112 812
Betald inkomstskatt		-10 785	-8 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		98 524	103 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 810	6 272
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		19 602	309
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		114 316	110 451
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-34 881	-45 716
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		-	-4 532
Förvärv av finansiella tillgångar		-188 495	-60 000
Avyttring av finansiella tillgångar		69 516	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-153 860	-110 248
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		100 000	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-22 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		78 000	-20 000
<b>Årets kassaflöde</b>		38 456	-19 797
<b>Likvida medel vid årets början</b>		45 155	64 952
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		83 611	45 155

**Resultaträkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Nettoomsättning		7 363	7 102
Fastighetskostnader	1	-2 179	-2 229
<b>Bruttoresultat</b>		<b>5 184</b>	<b>4 872</b>
Administrationskostnader		-3 329	-125
Avskrivningar av materiella och immateriella anl.kostn.		-1 573	-1 431
<b>Rörelseresultat</b>		<b>281</b>	<b>3 317</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	20 998	16 097
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		-28 839	54
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	34 875	8 411
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 041	-727
Försäljning Fastighets AB Kålltorp		-	-
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 274</b>	<b>27 152</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		28 053	29 213
Koncernbidrag, lämnade		-1 293	-3 779
Bokslutsdispositioner, övriga	4	-12 781	-7 426
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 253</b>	<b>45 160</b>
Skatt på årets resultat	5	-11 071	-9 525
<b>Årets resultat</b>		<b>4 182</b>	<b>35 634</b>

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	41 037	42 275
Pågående nyanläggningar och förskott	7	1	1
		<u>41 038</u>	<u>42 275</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	8	258 197	237 199
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	246 200	154 304
		<u>504 397</u>	<u>391 503</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>545 436</b>	<b>433 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		14	-
Fordringar hos koncernföretag		421 341	516 619
Övriga fordringar		1	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 255	-
		<u>424 610</u>	<u>516 624</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	10	83 611	45 155
		<u>83 611</u>	<u>45 155</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>508 221</b>	<b>561 779</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 053 657</b>	<b>995 557</b>

**Balansräkning - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<u>120</u>	<u>120</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		206 727	193 092
Årets resultat		4 182	35 634
		<u>210 909</u>	<u>228 727</u>
		211 029	228 847
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Periodiseringsfonder	12	<u>58 477</u>	<u>45 696</u>
		58 477	45 696
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	<u>13 760</u>	<u>13 473</u>
		13 760	13 473
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>47 546</u>	<u>47 546</u>
		47 546	47 546
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		70	74
Skulder till koncernföretag		707 265	654 962
Övriga skulder		342	251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>15 168</u>	<u>4 708</u>
		722 845	659 994
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 053 657</u>	<u>995 557</u>

**Kassaflödesanalys - moderföretaget**

<i>Belopp i Tkr</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 274	27 151
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	-14 666
	8 932	12 485
Betald inkomstskatt	-10 785	-8 941
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-1 853	3 544
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	120 066	-98 919
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	61 557	157 429
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	179 770	62 054
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-335	-1 851
Förvärv av finansiella tillgångar	-188 495	-60 000
Avyttring finansiella tillgångar	69 516	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-119 314	-61 851
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare	-22 000	-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-22 000	-20 000
<b>Årets kassaflöde</b>	38 456	-19 797
<b>Likvida medel vid årets början</b>	45 155	64 952
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	83 611	45 155

## Noter

*Belopp i Tkr om inget annat anges*

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföretaget".

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

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. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad, stomme	50 år
Inre ytskikt	20 år
Installationer	30 år
Markarbeten	50 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

### Finansiella tillgångar och skulder

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

### 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, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. 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.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning av sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### **Hysesintäkter**

Hysesintäkter i fastighetsförvaltningen redovisas i den period som hyran avser.

### **Koncernredovisning**

#### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösttalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

### **Redovisningsprinciper i moderföretaget**

Moderföretaget har samma redovisningsprinciper som koncernen.

#### *Koncernbidrag och aktieägarutskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

### **Koncernuppgifter**

Företaget är moderbolag i koncernen.

Bolaget är komplementär i kommanditbolagen. Specifikation av bolagens resultat framgår av not 10. Resultat från kommanditbolagen fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen.

<b>Not 1</b>	<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
	Drift och underhållskostnader	-48 251	-53 200
	Avskrivningar byggnader	-44 784	-42 854
	Parkeringsamfällighet	-915	-1 132
	Tomträttsavgälder/Arrenden	-2 583	-1 938
	Statlig fastighetsskatt	-3 966	-3 211
		<u>-100 498</u>	<u>-102 335</u>

<i>Moderbolaget</i>			
	Drift och underhållskostnader	-2 010	-2 073
	Statlig fastighetsskatt	-169	-156
		<u>-2 179</u>	<u>-2 229</u>

<b>Not 2</b>	<b>Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	KB Kalvringen 1 org.nr 916554-0239	4 839	6 005
	KB Fiskaren 2 org.nr 969659-9456	2 529	968
	KB Nilssonsberg 22 org.nr 916837-0642	9 533	4 677
	KB Vegabyggen 6 org.nr 957201-4786	4 096	4 447
		<u>20 998</u>	<u>16 097</u>

Resultat från KB fördelas enligt beslut mellan bolagsmännen. För räkenskapsåren 2022 och 2021 har Fastighets AB Kalvringen redovisat hela resultatet från samtliga delägda kommanditbolag.

<b>Not 3</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<i>Koncernen</i>			
	Ränteintäkter, övriga	3 281	3 281
	Övrigt	391	3 888
		<u>3 672</u>	<u>7 169</u>
<i>Moderföretaget</i>			
	Ränteintäkter, koncernföretag	2 374	1 305
	Ränteintäkter, övriga	19 544	3 273
	Valutakursvinst	12 957	3 833
		<u>34 875</u>	<u>8 411</u>
		34 875	8 411

<b>Not 4</b>	<b>Bokslutsdispositioner, övriga</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Periodiseringsfond, årets återföring	4 670	7 000
	Periodiseringsfond, årets avsättning	-17 451	-14 426
		<u>-12 781</u>	<u>-7 426</u>

**Not 5 Skatt på årets resultat**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Aktuell skattekostnad	-10 785	-8 941
Förändring föreg. år skattekostnad	—	—
Uppskjuten skatt	-5 465	-9 088
	<u>-16 249</u>	<u>-18 029</u>
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Aktuell skattekostnad	-10 785	-8 941
Förändring föreg. år skattekostnad	—	—
Uppskjuten skatt	-287	-584
	<u>-11 071</u>	<u>-9 525</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		37 462		69 957
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-7 717	21,4%	-14 411
Andra icke-avdragsgilla kostnader	0,2%	-85	0,1%	-75
Nedskrivning finansiell tillgång	21,3%	-7 990	0,0%	0
Effekt av byte av redovisningsprinciper	0,0%	0	0,0%	0
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-7,3%	2 749	-4,7%	3 297
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler/	0,2%	-58	0,1%	-98
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	-6,3%	2 364	-3,4%	2 386
Schablonränta på periodiseringsfond	0,1%	-47	0,1%	-40
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	14,6%	-5 465	13,0%	-9 088
Redovisad effektiv skatt	43,4%	-16 249	25,8%	-18 029
<i>Moderföretaget</i>				
Resultat före skatt		15 253		45 160
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	20,6%	-3 142	21,4%	-9 303
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0	0,0%	0
Nedskrivning finansiell tillgång	52,4%	-7 990	0,0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler/	0,4%	-58	0,2%	-87
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning	1,3%	-200	0,4%	-171
Schablonränta på periodiseringsfond	0,3%	-47	0,1%	-39
Uppskjuten skatt temporär skillnad på förvaltningsfastigheter	1,6%	-242	0,6%	-270
Lämnat räntebidrag	-0,6%	85	-0,2%	72
Övrigt	-3,4%	523	-0,6%	273
Redovisad effektiv skatt	72,6%	-11 071	21,1%	-9 525

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 727 662	1 652 659
Investeringar	36 000	75 003
Avyttringar och utrangeringar	-	-
Vid årets slut	<u>1 763 662</u>	<u>1 727 662</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-268 315	-225 461
Årets avskrivning	-44 784	-42 854
Vid årets slut	<u>-313 099</u>	<u>-268 315</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 450 563</b>	<b>1 459 347</b>
Bokfört värde, byggnader	1 279 850	1 288 634
Bokfört värde, mark	170 713	170 713
Taxeringsvärden, byggnader	1 626 382	1 252 976
Taxeringsvärden, mark	1 023 292	1 011 519

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter;**

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt. Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

## Fastighets AB Kalvringen

Org nr 566453-7651

## Fastighetsförteckning;

Fastighetsbeteckning	Yta (kvm)	Byggnadsår /Ombyggn år	Koncernmässigt bokf värde inkl mark	Tax värde
<i>Göteborg</i>				
Lunden 67:1				
Danska vägen 81-83	1 477	1958/2014	12 354	33 456
Lunden 67:3				
Råntmästareg 1-5, Danska Vägen 87	3 237	1957/2014	28 683	85 351
Annedal 23:22				
Nilssonsberg 27-33	16 845	1977/2014	86 838	593 992
Kalvringen 1				
Luktärtsgatan 2A-8C	14 823	1965/2015	31 940	268 792
Inom Vallgraven 38:2				
Rosenlundsgatan 3	3 102	1979	47 075	90 200
Olivedal 7:17				
Nordenskjöldsg 27-29	9 141	1968/2014	103 338	280 600
Lunden 67:2				
Danska Vägen 85	545	1948/2015	11 174	13 063
Tölö 4:234 - 4:236				
Havtornsv 39-40, Äppelrosv 1,2,20,22	2 222	2016	56 303	58 500
Tölö 4:231 - 4:233				
Magnoliav 14-16, 31-33, Äppelrosv 31-33	2 222	2017	57 671	57 524
Kommendantsängen 1:10				
Lilla Risåsg 20-26	6 750	1968	184 483	212 224
Kobbegården 544:1,541:3				
Sisjöbäckens väg 4,22,24	7 486	2019	248 515	311 799
Kungsbacka Dadeln 3				
Syréngatan 14 A-D, 16 A-C, 18 A-C	6 271	1967	124 849	80 973
Majorna 219:11				
Fiskhamnsgatan 8	11 681	1955	32 490	115 800
<i>Stockholm</i>				
Gustavsberg 1:315	7 206	2016	224 935	254 400
Edla Sofiasg 1, Idrottsvägen 6, Britt-Louise Sundellsg 2-4				
Gustavsberg 1:483	4 537	2017	121 890	140 000
Berndt Friberg's gränd1, Magnus Isaeus gata 2-4				
<i>Malmö</i>				
Lomma 25:96	2 300	2015	59 709	53 000
Hamnallén 18				
	<b>99 845</b>		<b>1 432 246</b>	<b>2 649 674</b>

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	51 777	49 914
Investeringar	335	1 862
Vid årets slut	52 112	51 776
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 502	-8 070
Årets avskrivning	-1 573	-1 431
Vid årets slut	-11 075	-9 501
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 037</b>	<b>42 275</b>
Bokfört värde, byggnader	29 448	30 686
Bokfört värde, mark	11 589	11 589
Taxeringsvärden, byggnader	61 222	52 719
Taxeringsvärden, mark	57 585	56 782

**Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter;**

Det är bolagets bedömning att fastigheterna för närvarande används på dess bästa sätt.

Fastigheterna klassificeras redovisningsmässigt som anläggningstillgång, även i de fall de skattemässigt klassificeras som omsättningstillgång. Bedömt marknadsvärde överstiger bokfört värde.

**Fastighetsförteckning;**

Fastighetsbeteckning	Yta (kvm)	Byggnadsår /Ombyggn år	Koncernmässigt bokf värde inkl mark	Tax värde
<i>Göteborg</i>				
Lunden 67:1				
Danska Vägen 81-83	1 477	1958/2014	12 354	33 456
Lunden 67:3				
Räntmästareg- 1-5, Danska V. 87	3 237	1957/2014	28 683	85 351
	<b>4 714</b>		<b>41 037</b>	<b>118 807</b>

Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

**Not 7** Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	1 775	6 199
Investeringar	1 804	1 142
Omklassificeringar	-2 924	-5 566
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>655</b>	<b>1 775</b>
<i>Moderbolaget</i>		
Vid årets början	1	13
Investeringar	21	306
Omklassificeringar	-20	-318
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

**Not 8** Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	237 199	221 102
Årets andel från handelsbolag	20 998	16 097
	<b>258 197</b>	<b>237 199</b>

**Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i koncernföretag.**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Dotterföretag</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>/ org nr / säte</i>		
KB Kalvringen 1, 916554-0239, Göteborg	21 294	16 454
KB Nilssonsberg 22, 916837-0642, Göteborg	76 942	67 408
KB Fiskaren 2, 969659-9456, Göteborg	55 550	53 021
KB Vegabyggen 6, 957201-4786, Göteborg	62 157	58 061
Kalvringen Parkeringshus AB, 556886-1925, Göteborg	36 060	36 060
Stena Fastigheter Lomma 25:96 AB, 556939-2227, Malmö	6 037	6 037
Kalvringen Holding AB, 556982-1118, Göteborg	158	158
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>258 197</b>	<b>237 199</b>

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		154 304	–
Tillkommande tillgångar		188 495	150 669
Avgående tillgångar		-69 516	–
Omklassificeringar		–	–
Årets valutakursdifferenser		11 702	3 635
		<u>284 986</u>	<u>154 304</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		–	–
Under året återförda nedskrivningar		–	–
Årets nedskrivningar		-38 786	–
		<u>-38 786</u>	<u>–</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>246 200</b>	<b>154 304</b>
<i>Moderföretaget</i>			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		154 304	–
Tillkommande tillgångar		188 495	150 669
Avgående tillgångar		-69 516	–
Omklassificeringar		–	–
Årets valutakursdifferenser		11 702	3 635
		<u>284 985</u>	<u>154 304</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		–	–
Under året återförda nedskrivningar		–	–
Årets nedskrivningar		-38 786	–
		<u>-38 786</u>	<u>–</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>246 200</b>	<b>154 304</b>

Fastighets AB Kalvringen

Org. nr 556453-7651

**Not 10 Kassa och bank**

Koncernens centralkonto	83 611	45 155
	<u>83 611</u>	<u>45 155</u>

Koncernbolagens likviditet hanteras i koncernens koncernkontosystem. Saldot på koncernkontot redovisas som fordran eller skuld i koncernbolag i respektive bolag.

Koncernen totalt har en beviljad kreditlimit om 20 000 tkr. Moderbolaget har en kreditlimit på 20 000 tkr.

**Not 11 Uppskjuten skatt**

<i>Koncernen</i>	2022-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	28 932	28 932
Obeskattade reserver	–	12 046	12 046
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	<u>40 978</u>	<u>40 978</u>

<i>Koncernen</i>	2021-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	26 101	26 101
Obeskattade reserver	–	9 413	9 413
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	<u>35 514</u>	<u>35 514</u>

<i>Moderföretaget</i>	2022-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	13 760	13 760
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	<u>13 760</u>	<u>13 760</u>

<i>Moderföretaget</i>	2021-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	–	13 473	13 473
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	–	<u>13 473</u>	<u>13 473</u>

## Fastighets AB Kalvringen

Org nr 556453-7651

**Not 12**            **Periodiseringsfonder**

	2022-12-31	2021-12-31
Avsatt räkenskapsår 2013	3 670	3 670
Avsatt räkenskapsår 2014	3 200	3 200
Avsatt räkenskapsår 2015	7 000	7 000
Avsatt räkenskapsår 2016	4 670	4 670
Avsatt räkenskapsår 2017	6 500	6 500
Avsatt räkenskapsår 2018	7 700	7 700
Återföring räkenskapsår 2013	-3 670	-3 670
Avsatt räkenskapsår 2019	5 000	5 000
Återföring räkenskapsår 2014	-3 200	-3 200
Avsatt räkenskapsår 2020	7 400	7 400
Återföring räkenskapsår 2015	-7 000	-7 000
Avsatt räkenskapsår 2021	14 426	14 426
Återföring räkenskapsår 2016	-4 670	
Avsatt räkenskapsår 2022	17 451	
	58 477	45 696

**Not 13**            **Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 244 403	1 144 403
	1 244 403	1 144 403
Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de skall förnyas.		
<i>Moderbolaget</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	47 546	47 546
	47 546	47 546
Formellt kortfristiga skulder redovisas som långfristiga då avsikten är att de skall förnyas.		

**Not 14**            **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	1 255 391	1 155 391
	1 255 391	1 155 391
Summa ställda säkerheter	1 255 391	1 155 391

**Eventualförpliktelser**

Det saknas eventualförpliktelser inom koncernen.

**Not 15**            **Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföretaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	47 546	47 546
	47 546	47 546

**Eventualförpliktelser**

Ansvar såsom komplementär i kommanditbolag för dessa dotterföretags skulder till utomstående uppgår till 666 653 tkr (f.å. 667 010 tkr).

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 17 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**

**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	44 784	42 854
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	38 786	–
Orealiserade kursdifferenser	-11 703	–
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-20	–
	<u>71 847</u>	<u>42 854</u>
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Avskrivningar	1 574	–
Nedskrivningar av finansiella tillgångar	38 786	–
Orealiserade kursdifferenser	-11 703	–
Resultatandelar i dotterföretag	-20 999	-16 097
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	1 431
	<u>7 658</u>	<u>-14 666</u>

**Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i>		
Materiella anläggningstillgångar	–	31 915
Rörelsefordringar	–	105 007
Summa tillgångar	–	<u>136 922</u>
Förvärvat eget kapital i tidigare innehav	–	134 493
Rörelseskulder	–	2 429
Summa avsättningar och skulder	–	<u>136 922</u>
Köpeskillning	–	3 164
Utbetald köpeskillning	–	3 164
Påverkan på likvida medel	–	<u>3 164</u>

**Not 18 Nyckeltalsdefinitioner**

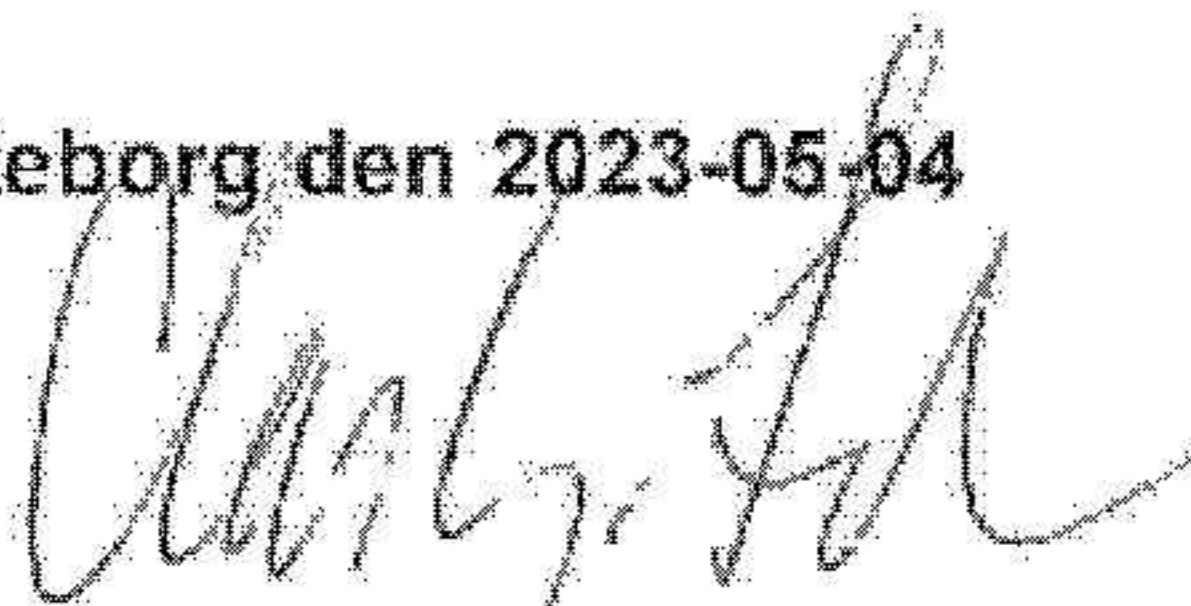
Rörelsemarginal:	Rörelseresultat / Nettoomsättning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

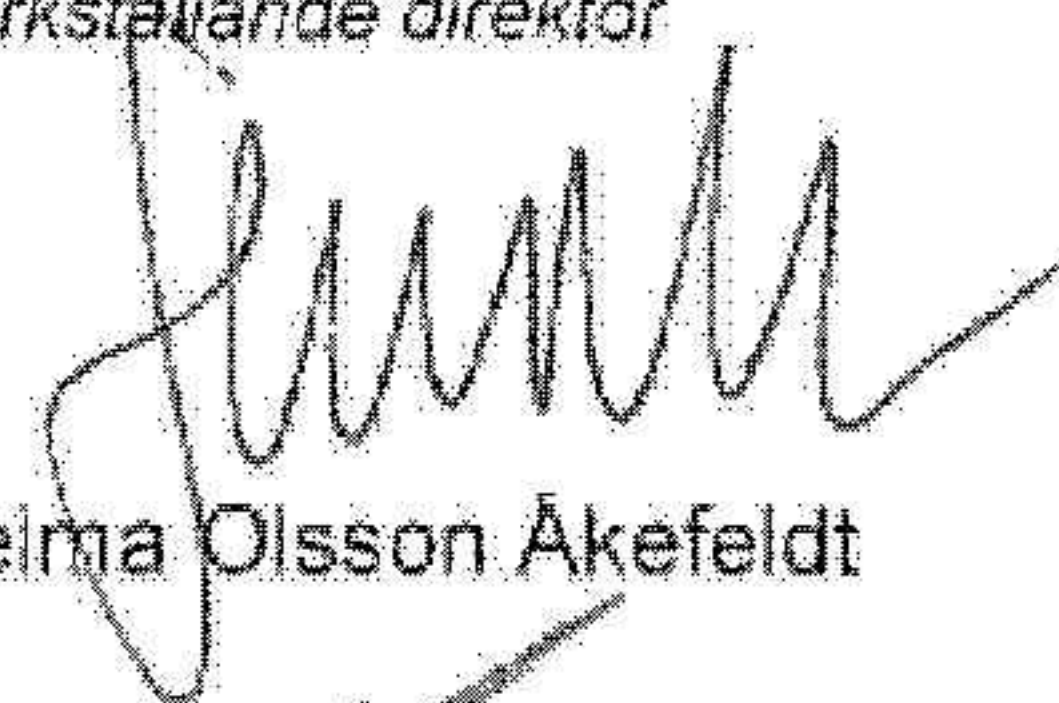
**Not 19 Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 210 908 891 kr disponeras enligt följande:

Utdelning	22 000 000
Balanseras i ny räkning	188 908 891
Summa	<u>210 908 891</u>

Göteborg den 2023-05-04

  
Claes Göran Lyrhem  
Verkställande direktör

  
Selma Olsson Åkefeldt

  
Gustav Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04

  
Jan Malm  
Auktoriserad revisor

  
Cecilia Fasth  
Ordförande

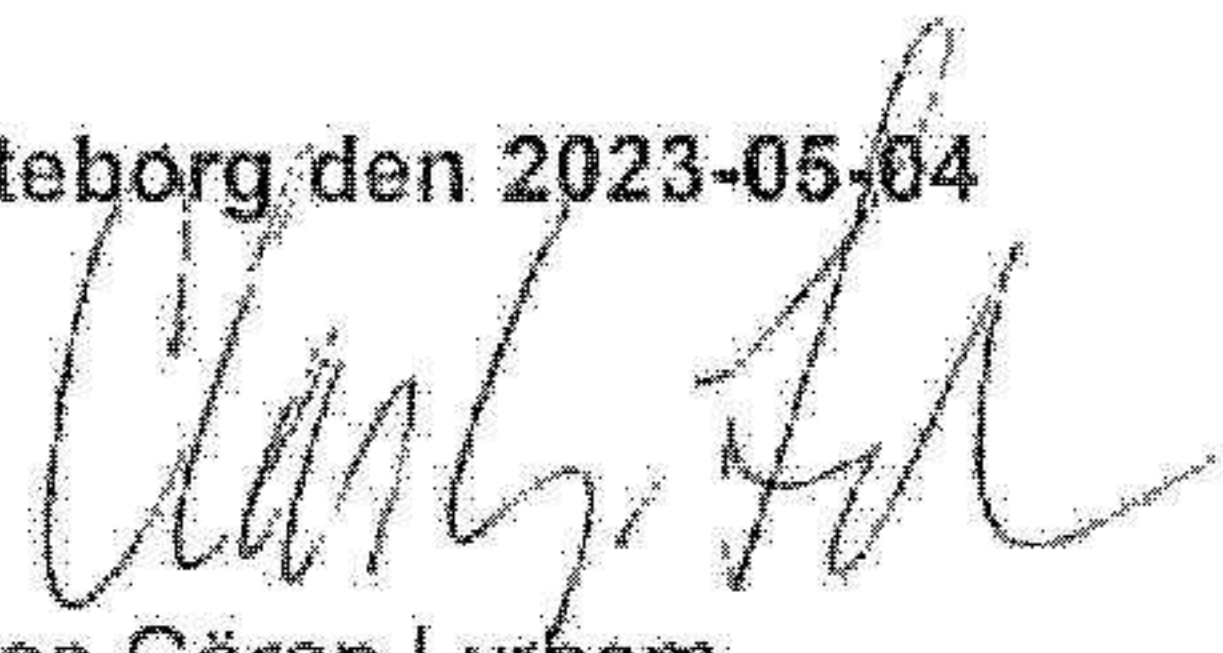
  
William Olsson

Marie Eriksson

**Not 19** Förslag till disposition av företaget vinst eller förlust  
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 210 908 891 kr disponeras enligt följande:

Utdelning	22 000 000
Balanseras i ny räkning	188 908 891
Summa	<u>210 908 891</u>

Göteborg den 2023-05-04

  
Claes Göran Lyngem  
Verkställande direktör

Cecilia Fasth  
Ordförande

  
Selma Olsson Åkefeldt

William Olsson

  
Gustav Eriksson

  
Marie Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04

Jan Malm  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kalvringen, org. nr 556453-7651

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighets AB Kalvringen för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar, och bolagsstyrningsrapporten är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av

bolagets och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 revisorssed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Kalvringen för år 2022 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg

4/5 = 2023

Jan Malm

Auktoriserad revisor