

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fysiken Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Halmstad den 20/3-2023



Staffan Hillberg

Årsredovisning och revisionsberättelse

Avseende räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Fysiken Fastigheter AB, 559088-7088

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Fysiken fastigheter AB avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger förvaltningsfastigheten Karlstad Triangeln 1 bestående av 206 lägenheter på ett attraktivt läge i direkt anslutning till natur och nära Karlstad Universitet. Fastigheten är upplåten med tomträtt på 60 + 40 år.

Styrelsen har sitt säte i Halmstad.

Bolaget ägs av Fysiken Fastigheter Holding AB, org nr 559172-0619.

För mer information om bolagets verksamhet hänvisas till: www.kronoparkenhills.se.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 färdigställdes det fjärde och sista huset och inflyttning skedde i februari 2022.

Byggnaderna har värderats av två oberoende värderingsinstitut och har redovisats i enlighet med genomsnittet av dessa värderingar.

Bolaget har under året erhållit investeringsstöd för det fjärde huset.

Flerårsöversikt (kr)	2022	2021	2020	<i>Belopp i kr</i> 2019
Antal anställda				
Nettoomsättning	11 463 553	7 847 844	2 029 309	-
Resultat efter finansiella poster	-6 265 972	-6 260 380	-1 238 974	-3 275 951
Balansomslutning	247 796 957	298 520 068	211 966 847	126 014 736
Soliditet %	5	16	6	11
Avkastning på eget kapital	-21	-21	-10	-50
Avkastning på totala kapitalet	1	1	-	-

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 15.

Förändring eget kapital (kr)	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Belopp vid årets början	50 000	41 547 764	5 516 022
Uppskrivningsfond, upplösning		-28 780 777	
Årets resultat			-6 265 972
Belopp vid årets utgång	50 000	12 766 987	-749 950

Aktieägarna har lämnat ovillkorat aktieägartillskott som uppgår totalt till 16 900 000 kr (16 900 000 kr).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Resultatdisposition (kr)

Styrelsen föreslår att de till bolagsstämmans förfogande stående medlen,

Balanserat resultat	5 516 022
Årets resultat	-6 265 972

Summa kronor	-749 950
---------------------	-----------------

Behandlas på följande sätt

Balanseras i ny räkning	-749 950
-------------------------	----------

Summa kronor	-749 950
---------------------	-----------------

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	11 463 553	7 847 844
Övriga rörelseintäkter		4 000	56 000
Summa rörelsens intäkter		11 467 553	7 903 844
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 452 774	-2 660 392
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 833 918	-2 907 177
Summa rörelsekostnader		-8 286 692	-5 567 569
Rörelseresultat		3 180 861	2 336 275
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	241	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-9 447 074	-8 596 655
Summa resultat från finansiella poster		-9 446 833	-8 596 655
Resultat efter finansiella poster		-6 265 972	-6 260 380
Resultat före skatt		-6 265 972	-6 260 380
Skatt på årets resultat	9	-	-
Årets resultat		-6 265 972	-6 260 380

2023032714812

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5,6,8	243 000 000	216 820 594
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7,8	-	64 303 174
Summa materiella anläggningstillgångar		243 000 000	281 123 768
Summa anläggningstillgångar		243 000 000	281 123 768
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		365 209	135 241
Övriga fordringar		245 103	15 649 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 742	38 500
Summa kortfristiga fordringar		720 054	15 823 428
Kassa och bank		4 076 903	1 572 871
Summa omsättningstillgångar		4 796 957	17 396 299
SUMMA TILLGÅNGAR		247 796 957	298 520 067

2023032714813

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (500 aktier)		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	12 766 987	41 547 764
Summa bundet eget kapital		12 816 987	41 597 764
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		5 516 022	11 776 402
Årets resultat		-6 265 972	-6 260 380
Summa fritt eget kapital		-749 950	5 516 022
Summa eget kapital		12 067 037	47 113 786
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	5 399 438	10 779 395
Summa avsättningar		5 399 438	10 779 395
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		193 000 000	-
Övriga långfristiga skulder		881 008	715 460
Summa långfristiga skulder		193 881 008	715 460
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		-	137 824 927
Kortfristiga låneskulder till kreditinstitut		4 000 000	-
Leverantörsskulder		490 976	270 964
Skulder till koncernföretag		30 368 680	56 564 445
Skatteskulder		118 400	121 600
Övriga kortfristiga skulder		16 315	40 015 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 455 103	5 114 490
Summa kortfristiga skulder		36 449 474	239 911 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 796 957	298 520 067

NOTER (Kr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, utlägg och liknande avdrag.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott är aktieägartransaktioner och redovisas som en kapitalöverföring, det vill säga som en ökning av fritt eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggningar 20 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
Platta, grundläggning, markarbeten	100 år
Tak och fasad	50 år
Värmesystem	30 år
Installationer	50 år
Fönster och dörrar	30 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	30 år
Kök	30 år
Lokaler övrigt	50 år

NOTER (Kr)

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar finansiella fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och låneskulder.

Likvida medel

Likvida medel är finansiellt instrument och innefattar, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden.

Låneutgifter

Låneutgifter som är hänförliga till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Ett offentligt bidrag som hänför sig till förvärv av en anläggningstillgång ska minska tillgångens anskaffningsvärde eller redovisas som en förutbetalad intäkt.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet.

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 särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. 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 nuvärdesberäknats.

NOTER (Kr)

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med K3, vilket kräver att företagsledningen gör bedömningar, uppskattningar och antaganden, som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och i årsredovisningen redovisade belopp. Verkligt utfall kan i efterhand visa sig avvika från dessa uppskattningar och bedömningar, vilka därför ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period som uppskattningen görs om den endast påverkar denna period, eller i den period som ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuellt och framtida perioder.

Bedömningar av företagsledningen som har en betydande effekt på årsredovisningens redovisade belopp och som kan medföra väsentlig påverkan på framtida perioder beskrivs nedan.

Värdering förvaltningsfastighet

Uppskrivning av förvaltningsfastighet har skett till marknadsvärde baserat på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Not 3 Inköp och försäljningar inom koncernen

	2022	2021
Inköp	-	-
Försäljning	-	-
Summa	-	-

Not 4 Räntor inom koncernen

	2022	2021
Ränteintäkter	-	-
Räntekostnader	4 048 893	3 658 818

NOTER (Kr)

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	168 369 667	168 369 667
Anskaffningar	1 364 421	-
Omklassificering	62 809 637	-
Utgående ack anskaffningsvärden	232 543 725	168 369 667
Ingående avskrivningar	-3 876 232	-969 055
Årets avskrivningar	-3 833 918	-2 907 177
Utgående ack avskrivningar	-7 710 150	-3 876 232
Ingående uppskrivningar	52 327 159	-
Årets uppskrivningar	-34 160 734	52 327 159
Utgående ack uppskrivningar	18 166 425	52 327 159
Utgående planenligt restvärde	243 000 000	216 820 594
Bokfört värde byggnad	241 658 568	216 820 594
Bokfört värde markanläggning	1 341 432	-
Bokfört värde mark	-	-
	243 000 000	216 820 594

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde	243 000 000	281 123 768
Marknadsvärde	243 000 000	281 123 768

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

2022-12-31	Typ av fastighet	Hyresintäkter (tkr)	Driftnetto (tkr)	Direktavkastningskrav 1)
<i>Geografisk marknad</i>				
Karlstad	Hyresbostäder	12 852	10 458	4,3 %

1) Om tillämpad avkastningsmetod består i evighetskapitalisering av ett års driftnetto.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	64 303 174	5 272 158
Investeringar under året	7 492 517	74 395 827
Investeringsstöd	-8 986 054	-15 364 811
Omklassificeringar	-62 809 637	-
Utgående redovisat värde	-	64 303 174

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	41 547 764	-
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	-28 780 777	41 547 764
Summa vid årets utgång	12 766 987	41 547 764

Not 9 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran	-	-
Uppskjuten skatteskuld	-5 399 438	-10 779 395
Summa	-5 399 438	-10 779 395

Temporär skillnad

	Redovisat värde	Skattemässigt värde	Temporär skillnad
2022-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Övriga temporära skillnader	243 000 000	216 789 140	26 210 860
Summa	243 000 000	216 789 140	26 210 860
2021-12-31			
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Övriga temporära skillnader	281 123 768	228 796 609	52 327 159
Summa	281 123 768	228 796 609	52 327 159

2023032714819

Not 10 Aktiekapitalet

Aktiekapitalet utgörs av 500 st aktier (kvotvärde 100 kr).

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 2-5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 000 000	-
Depositioner hyra	881 008	715 460
Amortering efter 5 år:		
Övriga skulder till kreditinstitut	177 000 000	-
Summa	193 881 008	715 460

Not 12 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fysiken Fastigheter Holding AB, org nr 559172-0619, Göteborg.

Bolaget ingår i koncernredovisning upprättad av Wood & Hill AB, org nr 559126-0186, Göteborg.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	200 000 000	178 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga händelser av väsentlig betydelse för företaget finns att rapportera.

NOTER (Kr)

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summan av eget kapital och eget-kapital-delen i obeskattade reserver vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till summan av genomsnittligt eget kapital inklusive eget-kapital-delen i obeskattade reserver.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före finansiella kostnader i förhållande till den genomsnittliga balansomslutningen.

Halmstad den

Staffan Hillberg
Ordförande

Joacim Sundh

Min revisionsberättelse har avgivits den

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

2023032714822

PENNEO

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

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

JOACIM SUNDH

Styrelseledamot

Serienummer: 19661122xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2023-03-19 15:38:53 UTC



Staffan Esbjörn Sigurd Hillberg

Styrelseledamot

Serienummer: 19640610xxxx

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-03-19 18:53:10 UTC



Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 19670129xxxx

IP: 83.218.xxx.xxx

2023-03-19 21:39:51 UTC



Penneo dokumentnyckel: DA648-XSYC8-LCBHP-GUY6-V3PX4-ZBEPL

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

Fysiken fastigheter AB

Organisationsnummer 559088-7088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fysiken fastigheter AB för år 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 Fysiken fastigheter ABs finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fysiken fastigheter AB enligt god revisions 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens 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 Fysiken fastigheter AB för år 2022-01-01--2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fysiken fastigheter 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings-skyldighet 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 ersättnings-skyldighet 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Ulf Henrik Lundin

Revisor

Serienummer: 19670129xxxx

IP: 83.218.xxx.xxx

2023-03-19 21:39:51 UTC



2023032714825

Penneo dokumentnyckel: LFEIZ-BSZ2Q-3AAMA-NYWET-4BPDZ-BXK2U

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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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