

Årsredovisning

för

Mannersons Fastighets AB

556314-5647

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Mannersons Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 februari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping den 28 februari 2024



Carl-Fredrik Grönhagen

Mannersons Fastighets AB

Årsredovisning 2023

VL

Styrelsen för Mannersons Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Verksamheten under räkenskapsåret

Vi har genomfört hundratals små och större arbeten i och utanför våra fastigheter. En större renovering och anpassning av Gropen 13 som påbörjades föregående räkenskapsår har färdigställts i mitten av 2023.

En marknadssituation med ökad osäkerhet i vår omvärld, ökande räntenivåer och inflation har fått fortsatta effekter i bolagets resultat.

Under räkenskapsåret har en koncernintern transaktion skett. Mannersons Fastighets AB har avyttrat samtliga andelar i Senioren Kommanditbolag, Linköping Idéskissen 2 Handelsbolag och Malmskogen Östra 1:23 Handelsbolag till helägda dotterbolaget Mannersons Alfa Cowork, org.nr 559209-2950.

Förväntad framtida utveckling

Under 2024 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 fortsatta ränte- och inflationstrycket har 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 har påverkat direktavkastningskrav och fastighetsvärden. Den ekonomiska oförutsägbarheten ställer fortsatta höga krav på proaktivitet och riskhantering.

Medarbetare

Vid verksamhetsårets utgång har bolaget totalt 19 (18) anställda varav 10 (9) 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.

Mannersons Fastigheter är medlem i arbetsgivarorganisationen Svenskt Näringsliv och har kollektivavtal med Fastighetsanställdas Förbund, Fastighets.

Hållbarhetsrapport

Vår hållbarhetsrapport återfinns under rubriken Om oss/Hållbarhet på Mannersons hemsida, www.mannersons.se.



Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet exponeras för ett antal risker som delas in i strategiska risker och omvärldsrisker, operativa risker samt finansiella risker, vilka kan påverka möjligheterna att uppnå de ekonomiska målen. För att kunna hantera hot och möjligheter bedrivs ett riskhanteringsarbete där insatserna prioriteras selektivt efter riskernas väsentlighet.

Bolagets interna kontroll är baserad på COSO-standarden. Det är ett ramverk för att utveckla riktlinjer för vägledning av ett företags riskhantering och interna kontroll. Den interna kontrollen syftar till att undvika allvarliga fel och att skapa en trygg arbetssituation för bolagets anställda. Mannersons identifierar därför brister och risker som är hot mot att vi ska nå våra mål och skapar åtgärder och kontrollaktiviteter för att hantera dem. Mannersons interna kontroll beskrivs utifrån de fem komponenterna i COSO-modellen: kontrollmiljön, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt uppföljning och utvärdering.

Målet med riskhanteringen är att få ett så bra resultat som möjligt genom att optimera balansen mellan värdet på riskerna och kostnaderna för att om möjligt begränsa riskerna. Riskhanteringen ska säkerställa att bolagets långsiktiga avkastning och soliditet inte äventyras. Den finansiella risken hanteras främst av bolagets vd och ekonomiavdelning, som ansvarar för finansiering och likviditetsplanering. Arbetet styrs av en av styrelsen beslutad finanspolicy som syftar till att säkerställa koncernens finansieringsbehov till en så låg kostnad och risk som möjligt.

De finansiella riskerna kan främst delas in i finansieringsrisk, ränterisk, kreditrisk och motpartsrisk. Finansierings- och likviditetsrisk definieras som det lånebehov som inte kan täckas i ett ansträngt marknadsläge. Ränterisken avser risken för negativ påverkan på koncernens resultat- och balansräkning till följd av förändringar i ränteläget. Koncernen är främst exponerad för finansierings- och ränterisker.

Finansiella instrument används i syfte att begränsa ränterisker i låneportföljen samt att på ett flexibelt sätt kunna påverka låneportföljens räntebindning. I syfte att minska finansieringsrisken strävar bolaget efter balans mellan kort- och långfristig upplåning, fördelat på ett antal finansieringskällor.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Total omsättning (tkr)	79 869	73 586	70 475	58 085
Res. efter finansiella poster (tkr)	69 980	35 693	22 252	9 583
Soliditet (%)	28,2%	25,8%	24,5%	23,7%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	133 642 147
Årets resultat	89 156 464
Summa	222 798 611
Disponeras så att	
till aktieägare utdelas	11 000 000
i ny räkning överföres	211 798 611
Summa	222 798 611

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



Resultaträkning

	Not	2023	2022
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	3, 4	75 996 908	70 278 609
Övriga intäkter		3 871 635	3 307 149
Summa rörelsens intäkter		79 868 543	73 585 758
Rörelsens kostnader	4, 5		
Driftskostnader		-31 647 817	-29 989 211
Underhållskostnader		-10 953 425	-14 089 922
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-2 487 619	-2 556 918
Driftnetto		34 779 682	26 949 707
Av- och nedskrivningar		-28 803 499	-27 065 839
Bruttoresultat		5 976 183	-116 132
Central administration och marknadsföring	6	-6 208 004	-5 547 513
Övriga rörelsekostnader		-1 135 324	-2 033 182
Rörelseresultat		-1 367 145	-7 696 827
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	75 797 497	54 798 876
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	8	8 671 667	3 728 905
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-13 122 231	-15 138 125
Resultat efter finansiella poster		69 979 788	35 692 829
Bokslutsdispositioner	10	21 733 877	7 980 845
Resultat före skatt		91 713 665	43 673 674
Skatt på årets resultat	11	-1 652 346	-236 212
Uppskjuten skatt	12	-904 855	-1 073 861
Årets resultat		89 156 464	42 363 600

2024040906759

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023	2022
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13, 14	344 698 385	346 507 108
Inventarier, verktyg och installationer	15	32 073 830	44 271 498
Pågående nyanläggningar	16	1 965 773	9 294 839
Summa materiella anläggningstillgångar		378 737 988	400 073 445
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	17, 18	111 326 919	43 649 959
Fordringar hos koncernföretag		292 113 982	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav		5 416 689	5 416 689
Andra långfristiga fordringar	19	3 065 171	3 065 171
Summa finansiella anläggningstillgångar		411 922 761	52 131 819
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		790 660 749	452 205 264
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		218 004	33 046
Fordringar hos koncernföretag		20 182 000	136 018 302
Övriga fordringar		152 152	702 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 042 153	5 173 897
Summa kortfristiga fordringar		24 594 309	141 927 321
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		7 071 506	7 071 506
Summa kortfristiga fordringar		7 071 506	7 071 506
Kassa och bank			
Kassa och bank		49 900 419	56 450 345
Summa kassa och bank		49 900 419	56 450 345
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		81 566 234	205 449 172
SUMMA TILLGÅNGAR		872 226 983	657 654 436

2024-04-09 06:16:00

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023	2022
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		2 017 980	2 017 980
Reservfond		9 471 000	9 471 000
Summa bundet eget kapital		11 488 980	11 488 980
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		133 642 147	102 278 548
Årets resultat		89 156 464	42 363 600
Summa fritt eget kapital		222 798 611	144 642 148
SUMMA EGET KAPITAL		234 287 591	156 131 128
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	22	14 743 530	16 758 407
Summa obeskattade reserver		14 743 530	16 758 407
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	23	12 601 956	11 697 101
Summa avsättningar		12 601 956	11 697 101
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24, 25	549 917 867	408 573 047
Skulder till koncernföretag		35 797 712	39 948 672
Summa långfristiga skulder		585 715 579	448 521 719
Kortfristiga skulder	26		
Skulder till kreditinstitut	24, 25	6 655 100	6 655 100
Leverantörsskulder		6 512 733	8 092 571
Aktuella skatteskulder		592 939	1 353 024
Skulder hos koncernföretag		1 448 000	0
Övriga skulder		1 321 141	351 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	8 348 414	8 093 545
Summa kortfristiga skulder		24 878 327	24 546 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		872 226 983	657 654 436

2024040906761

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	2 017 980	9 471 000	102 278 548	42 363 600	156 131 128
Disposition enligt beslut av					
årets årsstämma			42 363 600	-42 363 600	0
Utdelning			-11 000 000		-11 000 000
Årets resultat				89 156 464	89 156 464
Belopp vid årets utgång	2 017 980	9 471 000	133 642 147	89 156 464	234 287 591



2024040906762

Kassaflödesanalys

2024040906763

	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-1 367 145	-7 696 827
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	28 235 578	55 543 221
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 723 883	1 838 905
Räntekostnader och liknande resultatposter		-13 087 144	-14 599 716
Betald inkomstskatt		-2 412 431	-1 043 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		19 092 741	34 041 819
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		117 333 012	-46 984 118
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		1 057 244	9 850 207
Kassaflöde från den löpande verksamheten		137 482 997	-3 092 092
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 468 042	-23 542 071
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		947 784	-55 005 218
Försäljning av andelar i dotterbolag		9 105 537	46 860 147
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 585 279	-31 687 142
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Utdelning till aktieägare		-11 000 000	-10 000 000
Nettouttag från koncernföretag		0	11 973 275
Förändring av koncerninterna mellanhavanden		-276 963 022	
Förändring av lång- och kortfristiga lån		141 344 820	50 680 726
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-146 618 202	52 654 001
ÅRETS KASSAFLÖDE			
Likvida medel vid årets början		63 521 851	45 647 084
Likvida medel vid årets slut	29	56 971 925	63 521 851

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.

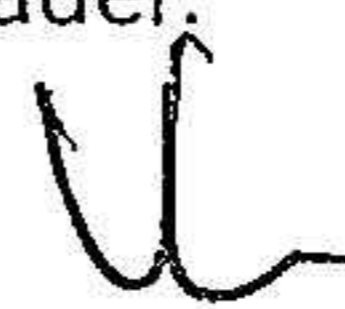
RESULTATRÄKNING

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
Hyresgästanpassningar	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, utrangeras 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 netto redovisas 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

	2023	2022
Hyresintäkter netto		
Bostäder	36 188 178	34 616 034
Lokaler	34 610 839	30 513 247
Övriga hyresintäkter	5 197 891	5 149 328
Summa	75 996 908	70 278 609

Not 4 Operationell leasing

Leasingavtal som leasegivare

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

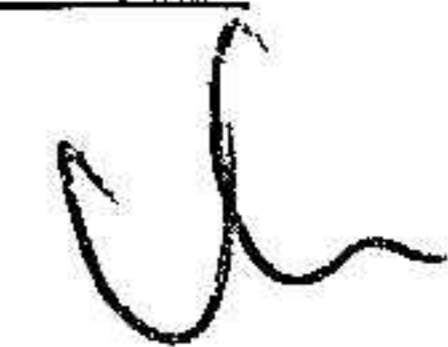
	2023	2022
Inom ett år	51 882 037	45 208 657
Mellan ett och fem år	73 137 721	76 269 035
Senare än fem år	3 118 207	3 098 579
Summa	128 137 965	124 576 271

52,1 procent (54,5) 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 12 137 tkr (9 548).

Leasingavtal som leasetagare

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

	2023	2022
Inom ett år	1 625 213	1 544 370
Mellan ett och fem år	2 959 057	2 996 274
Summa	4 584 270	4 540 643



Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023	2022
Kvinnor	10	9
Män	9	9
Summa	19	18

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

	2023	2022
Löner och ersättningar till styrelse och verkställande direktör	723 278	690 068
Löner och ersättningar till övriga anställda	8 615 390	8 005 723
Summa	9 338 668	8 695 791

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	121 880	120 000
Pensionskostnader för övriga anställda	1 111 165	1 059 890
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 921 570	2 716 497
Summa totalt	4 154 615	3 896 387

Totala löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	13 493 283	12 592 178
---	-------------------	-------------------

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	0	0
Män	1	1
Summa	1	1

Andra ledande befattningshavare

Kvinnor	2	2
Män	3	3
Summa	5	5

Not 6 Arvode till revisorer

Ulf Sundin Revisionsbyrå AB

	2023	2022
Revisionsuppdrag	54 073	47 064
Andra uppdrag	0	0
Summa	54 073	47 064

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Utdelning	0	15 000 000
Nedskrivning av aktier i dotterbolag	-985 000	0
Avyttring andelar dotterbolag	0	28 015 368
Koncernintern försäljning av andelar i handels-och kommanditbolag	76 782 497	0
Resultatandel från Linköping Idéskissen 2 Handelsbolag	0	3 590 514
Resultatandel från Malmskogen Östra 1:23 Handelsbolag	0	-48 065
Resultatandel från Senioren Kommanditbolag	0	8 241 059
Summa	75 797 497	54 798 876

UH

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Utdelning på aktier	244 591	243 591
Ränteintäkter	1 312 692	154 514
Ränteintäkter från koncernföretag	6 166 600	3 330 800
Resultat från försäljning av aktier och andelar	947 784	0
Summa	8 671 667	3 728 905

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	13 122 231	8 278 249
Övriga finansiella kostnader	0	6 859 875
Summa	13 122 231	15 138 125

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-1 131 000	-235 690
Erhållna koncernbidrag	20 850 000	7 069 810
Avsättning till periodiseringsfond	-2 650 000	0
Förändring av överavskrivningar	4 664 877	1 146 725
Summa	21 733 877	7 980 845

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-1 652 347	0
Beslutad omprövning av tidigare taxeringsår	1	-236 212
Summa	-1 652 346	-236 212

Avstämning av effektiv skatt

Redovisat resultat före skatt	91 713 665	43 673 674
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	18 893 015	8 996 777
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader / ej skattepliktiga intäkter	221 234	69 987
Ej avdragsgilla / ej skattepliktiga realisationsresultat	-16 012 438	-5 771 166
Skatt hänförlig till tidigare år	-1	236 212
Övriga skatteeffekter	-1 449 465	-3 295 598
Summa redovisad skatt	1 652 346	236 212
Effektiv skattesats	1,8%	0,5%

Not 12 Uppskjuten skatt

	2023	2022
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader mellan bokföringsmässigt och skattemässigt värde, fastigheter	-904 855	-1 054 220
Skattereduktion avseende stöd inventarier	0	-19 641
Summa	-904 855	-1 073 861

Not 13 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerande anskaffningsvärden		
Vid årets början	480 323 012	464 033 122
Anskaffningar	41 780	7 552 582
Omklassificeringar	12 831 159	8 737 308
Vid årets slut	493 195 951	480 323 012
Akkumulerande avskrivningar		
Vid årets början	-133 815 904	-120 362 088
Årets avskrivning	-14 681 662	-13 453 816
Vid årets slut	-148 497 566	-133 815 904
Redovisat värde vid årets slut	344 698 385	346 507 108

Not 14 Upplýsingar om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023	2022
Akkumulerande verkliga värden		
Vid årets början	1 418 000 000	1 446 800 000
Årets förändring	-68 000 000	-28 800 000
Vid årets slut	1 350 000 000	1 418 000 000

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

Not 15 Inventarier

	2023	2022
Akkumulerande anskaffningsvärden		
Vid årets början	73 867 256	72 987 372
Anskaffningar	512 023	879 884
Omklassificeringar	1 412 146	0
Vid årets slut	75 791 425	73 867 256
Akkumulerande avskrivningar		
Vid årets början	-29 595 758	-15 763 734
Årets avskrivning	-14 121 837	-13 832 024
Vid årets slut	-43 717 595	-29 595 758
Redovisat värde vid årets slut	32 073 830	44 271 498

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2023	2022
Vid årets början	9 294 839	3 164 557
Investeringar	6 914 239	15 109 605
Omklassificeringar	-14 243 305	-8 737 308
Utrangering	0	-242 015
Redovisat värde vid årets slut	1 965 773	9 294 839

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Vid årets början	43 649 959	10 315 956
Inköp av andelar	0	45 510 549
Försäljning av andelar	0	-21 096 779
Minskning av negativt andelsvärde i samband med koncernintern försäljning	67 676 960	0
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag	0	11 783 508
Uttag från handels- och kommanditbolag	0	-11 973 275
Redovisat värde vid årets slut	111 326 919	43 649 959

2024040906772

Not 18 Specifikation andelar i koncernföretag

					2023	2022
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	45 050 000
Mannersons Fastigheter Tornby AB	559036-8105	Linköping	1000	100,0%	21 960 000	21 960 000
Senioren Kommanditbolag	969620-3950	Linköping	0	0,0%	0	-60 714 266
Linköping Idéskissen 2 Handelsbolag	916523-2126	Linköping	0	0,0%	0	-16 068 229
Malmskogen Östra 1:23 Handelsbolag	969766-3509	Linköping	0	0,0%	0	9 105 535
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	9 160 000
Mannersons Drotten 5 AB	559186-1611	Linköping	500	100,0%	33 807 438	33 807 438
Mannersons Nova AB	559197-4695	Linköping	800	80,0%	668 320	668 320
Redovisat värde vid årets slut					111 326 919	43 649 959

Not 19 Andra långfristiga fordringar

			2023	2022
Vid årets början			3 065 171	3 065 171
Redovisat värde vid årets slut			3 065 171	3 065 171

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

			2023	2022
Förutbetalda försäkringskostnader			642 956	579 559
Förutbetalda hyreskostnader			514 767	434 781
Övriga förutbetalda kostnader			2 884 430	4 159 557
Summa			4 042 153	5 173 897

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

		Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier		18 180	111
Summa		18 180	

Not 22 Obeskattade reserver

			2023	2022
Ackumulerade överavskrivningar			9 893 530	14 558 407
Periodiseringsfond 2021			2 200 000	2 200 000
Periodiseringsfond 2023			2 650 000	0
Summa			14 743 530	16 758 407

Not 23 Uppskjuten skatteskuld

	Uppskjuten Skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvärden	0	-12 601 956	-12 601 956
Uppskjuten skatt (netto)	0	-12 601 956	-12 601 956
2022			
Väsentliga temporära skillnader			
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga anskaffningsvä	0	-11 697 101	-11 697 101
Uppskjuten skatt (netto)	0	-11 697 101	-11 697 101

Not 24 Förfallotid skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Förfallotid mellan 1 och 5 år	30 550 352	31 067 006
Förfallotid senare än 5 år	519 367 515	377 506 041
Summa	549 917 867	408 573 047

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 575 Mkr (400). Avtalen löper som längst till och med 2033-12-18 med en räntesats som varierar mellan 0,696 - 2,879 %. Swapavtalens verkliga värde uppgår per balansdagen till 12 Mkr (33).

Not 25 Skulder som avser flera poster

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen

	2023	2022
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	549 917 867	408 573 047
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	6 655 100	6 655 100
Summa	556 572 967	415 228 147

Not 26 Checkräkningskredit

	2023	2022
Beviljad kredit	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad del	0	0

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022
Upplupna semesterlöner	832 761	688 869
Upplupna sociala avgifter	538 434	498 743
Upplupen särskild löneskatt	228 642	225 449
Upplupna räntekostnader	86 272	51 185
Förutbetalda hyresintäkter	6 529 726	6 359 402
Övriga upplupna kostnader	132 579	269 898
Summa	8 348 414	8 093 545

2024040906775

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023	2022
Av- och nedskrivningar	28 803 499	27 065 839
Övriga poster	-567 921	28 477 382
Summa	28 235 578	55 543 221

Not 29 Likvida medel

Moderbolaget	2023	2022
Kortfristiga placeringar	7 071 506	7 071 506
Kassa och Bank	49 900 419	56 450 345
Summa	56 971 925	63 521 851

Not 30 Koncernuppgifter

Av försäljningen utgör 8,5 % (7,5) koncernintern försäljning. Av inköpen utgör 0,1 % (0) koncerninterna inköp.

Not 31 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	684 127 300	684 127 300
Summa	684 127 300	684 127 300

Not 32 Eventualförpliktelser

	2023	2022
Ansvar som bolagsman i handels- och kommanditbolag	0	309 681 117
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	513 486 177	220 246 141
Summa	513 486 177	529 927 258

Not 33 Förslag till vinstdisposition

2023

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	133 642 147
Årets resultat	89 156 464
Summa	222 798 611

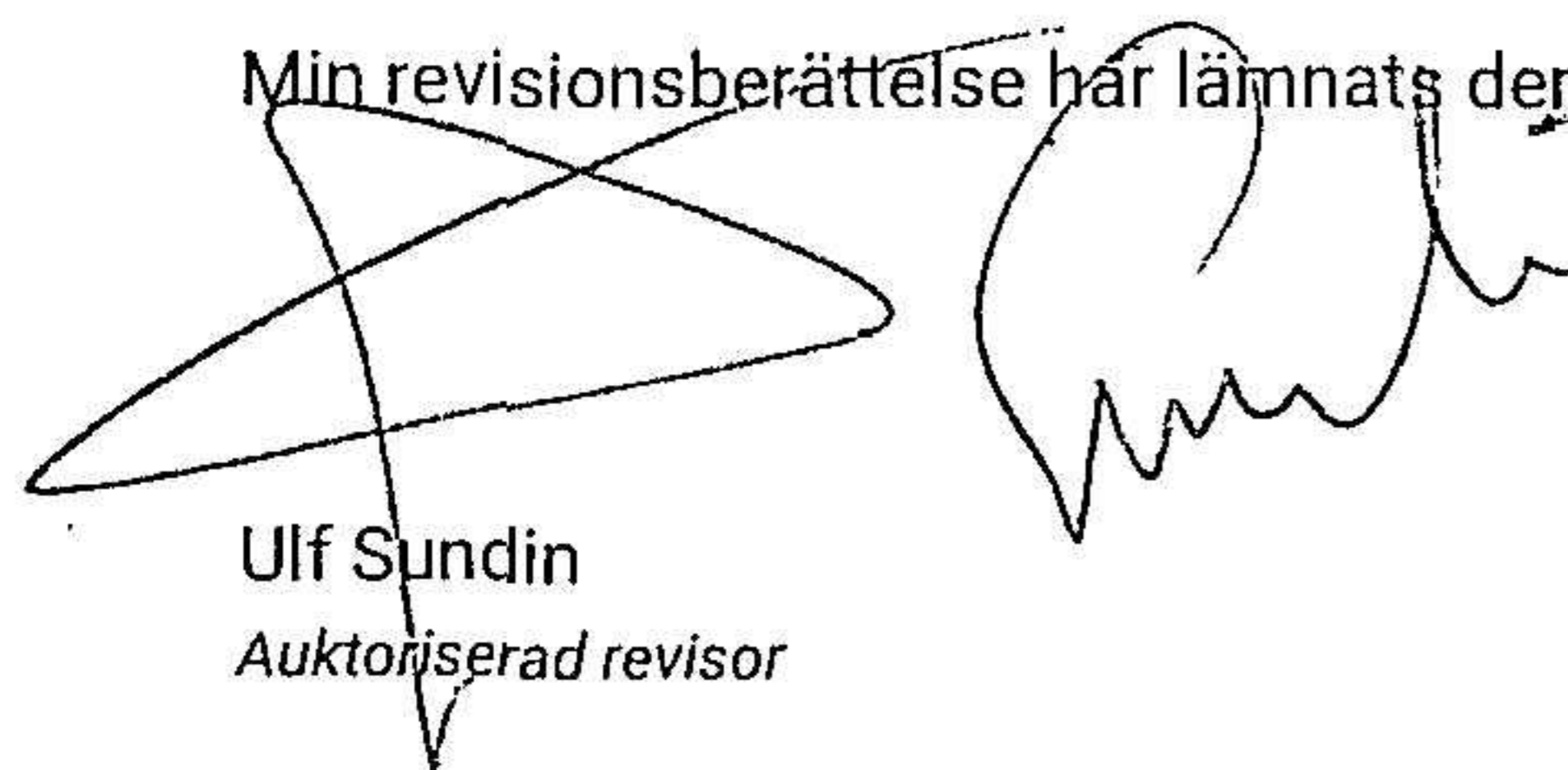
Disponeras så att till aktieägare utdelas	11 000 000
i ny räkning överföres	211 798 611
Summa	222 798 611

Linköping den 28 februari 2024

Carl-Fredrik Grönhagen



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2024



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 2023-01-01—2023-12-31.

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 2023 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. 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.

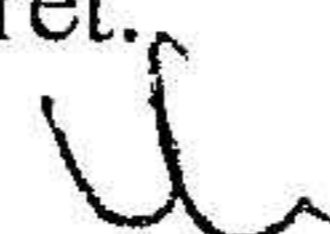
Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Mannersons Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Mannersons Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

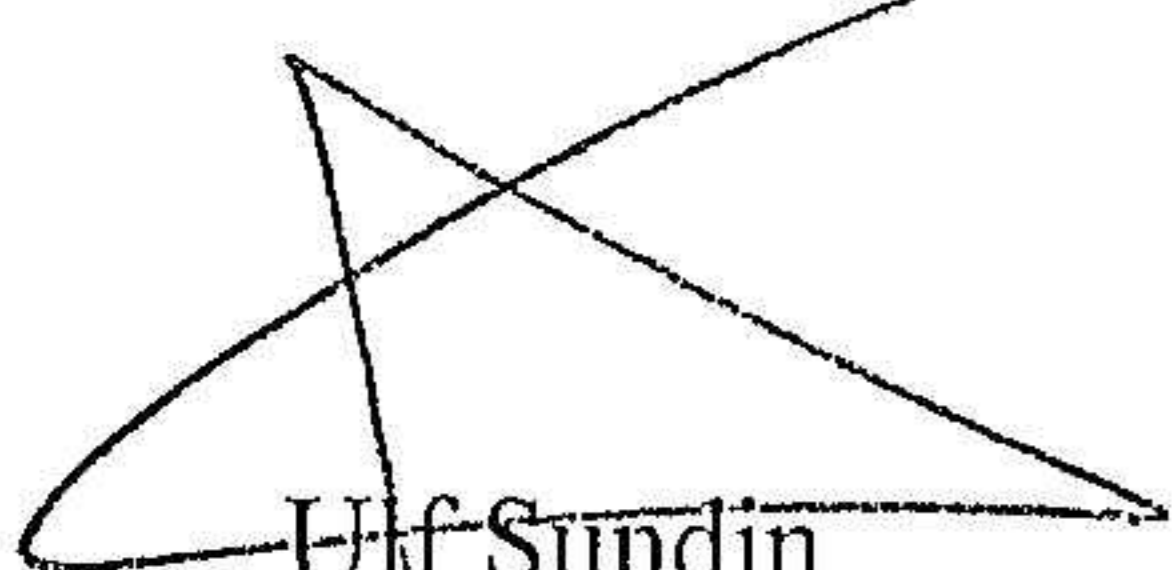


Ulf Sundin

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 28 februari 2024


Ulf Sundin
Auktoriserad revisor

