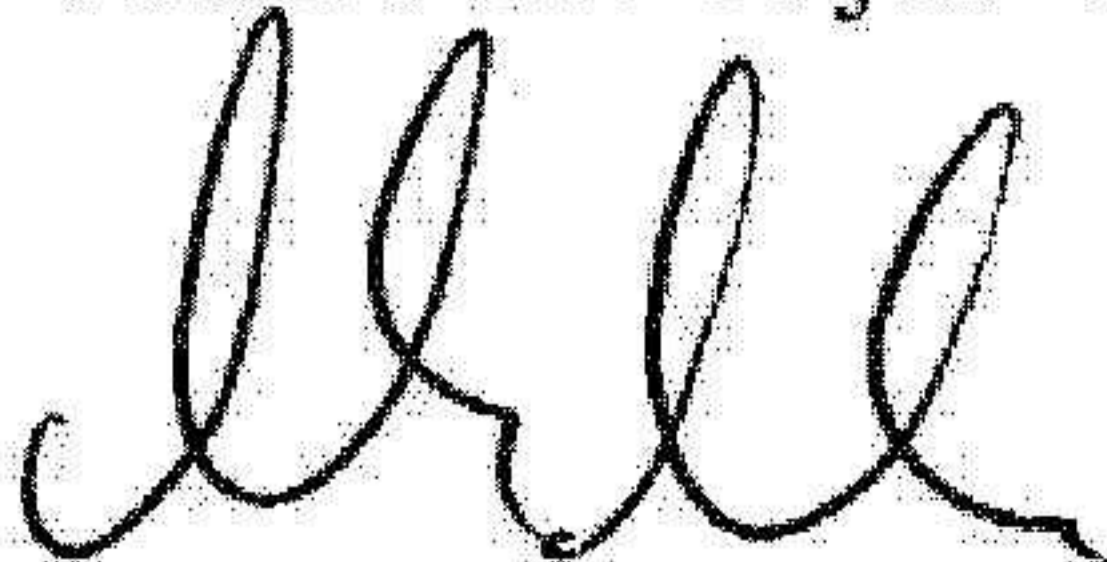


**Årsredovisning**  
för  
**Bastionen Malmö AB**  
556094-1972  
Räkenskapsåret  
2021

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2022-06-10. Årsstämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den 10 juni 2022



Ulrika Hallengren

Styrelsen för Bastionen Malmö AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Öresundsregionen och är ett helägt dotterbolag inom Wihlborgskoncernen där Wihlborgs Fastigheter AB (556367-0230) är yttersta moderbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planering har påbörjats av Posthornet 1, etapp 2, med tillskott av moderna lokaler placerade nära Lunds centralstation. Total yta uppgår till 9 900 kvm. Projektet beräknas färdigställas under kvartal 4, 2024 och investeringen uppgår till 448 MSEK.

Årets investeringar i fastigheten uppgår till 3 369 Tkr.

### Användande av finansiella instrument

Beträffande användning av finansiella instrument, se not långfristiga skulder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	34 748	53 878	49 288	32 812	17 914
Resultat efter finansiella poster	10 227	-99 934	1 974	-5 304	6 825
Balansomslutning	431 279	440 718	576 900	467 543	397 126

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 400 917
årets vinst	1 974 194
	<b>11 375 111</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	1 375 111
	<b>11 375 111</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hysesintäkter		31 891	48 539
Serviceintäkter		2 857	5 339
Fastighetskostnader	2	-19 344	-41 472
<b>Bruttoresultat</b>		<b>15 403</b>	<b>12 406</b>
Central administration och marknadsföring		-687	-1 808
Resultat från fastighetsförsäljningar		0	-102 743
Övriga rörelseintäkter		20	2
<b>Rörelseresultat</b>	3	<b>14 736</b>	<b>-92 144</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter från koncernföretag		2 054	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	33
Räntekostnader till koncernföretag		-6 546	-7 823
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-32	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>10 227</b>	<b>-99 934</b>
Erhållna koncernbidrag		0	22 836
Lämnade koncernbidrag		-7 788	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 439</b>	<b>-77 098</b>
Skatt på årets resultat	4	-465	14 176
<b>Årets resultat</b>	5	<b>1 974</b>	<b>-62 922</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter

6

237 361

238 552

Inventarier, verktyg och installationer

7

59 669

68 716

Pågående nyanläggningar

8

6 883

6 355

**Summa materiella anläggningstillgångar**

9

**303 912**

**313 624**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

10

0

0

Fordringar hos koncernföretag

125 587

123 534

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**125 587**

**123 534**

**Summa anläggningstillgångar**

**429 500**

**437 157**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

5

3 072

Övriga fordringar

1 674

304

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

100

185

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 779**

**3 561**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 779**

**3 561**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**431 279**

**440 718**

## Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

9 000

9 000

Reservfond

1 800

1 800

**10 800**

**10 800**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

9 401

72 323

Årets resultat

1 974

-62 922

**Summa fritt eget kapital**

**11 375**

**9 401**

**Summa eget kapital**

**22 175**

**20 201**

#### Avsättningar

Avsättningar för skatter

4

2 144

1 680

Avsatt stämpelskatt för fastighet

999

999

**Summa avsättningar**

**3 143**

**2 679**

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till koncernföretag

394 839

404 837

Övriga skulder

5 181

3 850

**Summa långfristiga skulder**

**400 020**

**408 687**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

387

568

Aktuella skatteskulder

960

1 635

Övriga skulder

1 365

2 985

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 227

3 963

**Summa kortfristiga skulder**

**5 940**

**9 151**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**431 279**

**440 718**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	<b>9 000</b>	<b>1 800</b>	<b>17 323</b>	<b>28 123</b>
Årets resultat			-62 922	-62 922
Aktieägartillskott			70 000	70 000
Utdelning			-15 000	-15 000
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>9 000</b>	<b>1 800</b>	<b>9 401</b>	<b>20 201</b>
Årets resultat			1 974	1 974
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>9 000</b>	<b>1 800</b>	<b>11 375</b>	<b>22 175</b>

Antal aktier uppgår till 90 000. Alla aktier har lika rösträtt, en röst per aktie. Kvotvärde per aktie är 10 kr.  
Föreslagen utdelning om 10 000 000 kr blir föremål för fastställelse på årsstämman den 10 juni 2022.

ank=20220714:2022071500815

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		14 736	-92 144
Återföring resultat från försäljning fastigheter		0	102 743
Återföring avskrivningar		13 080	30 172
Återföring periodiserade hyresrabatter		0	-1 713
Erhållen ränta och utdelning		2 069	33
Erlagd ränta		-6 578	-7 823
<b>Kassaflöde före förändring av rörelsekapital</b>		<b>23 307</b>	<b>31 268</b>
<b>Förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av rörelsefordringar		1 782	4 974
Förändring av rörelseskulder		-3 211	-7 876
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>21 878</b>	<b>28 366</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Ny- till- och ombyggnad		-3 369	-18 030
Försäljning av anläggningstillgångar		0	111 500
Förändringar av långfristiga fordringar		-9 842	334 210
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-13 211</b>	<b>427 679</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-8 667	-511 045
Utbetald utdelning		0	-15 000
Erhållna aktieägartillskott		0	70 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-8 667</b>	<b>-456 045</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och rekommendationen från Rådet för finansiell rapportering, RFR2 Redovisning för juridiska personer.

Hänsyn har tagits till uppdateringar i RFR2 med anledning av nya relevanta IFRS standards, i de fall den nya standarden bedöms ha väsentlig effekt. I övrigt är redovisningsprinciper oförändrade jämfört med föregående år.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument i balansräkningen består främst av hyresfordringar, övriga fordringar och koncernfordringar. Bland skulderna är det främst leverantörsskulder, låneskulder, skulder till koncernföretag samt övriga skulder. Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering av hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar samt fastighetsskatt. Hyresintäkterna omfattas av IFRS 16 Leasingavtal som trädde i kraft 1 januari 2019. Ikraftträdandet har inte inneburit någon effekt på redovisningen av hyresintäkterna. I serviceintäkterna, som omfattas av IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder, ingår all annan tilläggsdebitering såsom el, värme, vatten och service till hyresgästerna. För att tydliggöra detta har intäkterna delats upp i hyresintäkter respektive serviceintäkter.

Hyresintäkter i fastighetsförvaltningen aviseras i förskott och resultatförs i den period som de avser. I de fall en hyresgäst under viss tid medges en reducerad hyra och under en annan tid en högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra linjärt över kontraktets löptid, såvida hyresreduktionen ej beror på successiv inflyttning eller liknande. Inkomster i samband med förtidsinlösta hyreskontrakt intäktsförs när inga kvarstående förpliktelser finns gentemot hyresgästen.

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas när kontrollen över fastigheten övergått till köparen, och då det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna som är förknippade med försäljningen kommer att tillfalla bolaget. Detta innebär vanligtvis att redovisningen sker vid köparens tillträde. Ränteintäkter resultatförs i den period de avser.

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av dessa. Byggnader samt inventarier, verktyg och installationer redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Tillkommande utgifter i samband med om- och tillbyggnader läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av hela eller delar av den identifierade tillgången, varvid utgifterna aktiveras. Även utgifter för helt nya delar av byggnaden, inventarier, verktyg eller installationer läggs till det redovisade värdet. Utgifter för reparationer kostnadsförs i den period som de uppkommer.

Avskrivningar enligt plan avseende fastigheterna baseras på anskaffningsvärden, efter eventuella nedskrivningar, och bedömd nyttjandeperiod.

Byggnader och markanläggningar skrivs av linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med 1% respektive 5%.

Inventarier, verktyg, installationer samt hyresgäst Anpassningar och mindre ombyggnationer skrivs av med 15% på bokfört restvärde vid ingången av året.

#### **Nedskrivningar av förvaltningsfastigheter**

Redovisat värde på bolagets anläggningstillgångar prövas varje årsskifte mot anläggningstillgångens återvinningsvärde. Fastigheterna värderas enligt en intern värderingsmodell som bygger på en långsiktig avkastningsvärdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade avkastningskrav per fastighet beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Om en sådan prövning indikerar att det redovisade värdet överstiger tillgångens återvinningsvärde, vilket är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet, sker nedskrivning till återvinningsvärdet.

Nedskrivningsbeloppet belastar resultatet i den period värdenedgången påvisas. I de fall en tidigare gjord nedskrivning inte längre är motiverad återförs denna till sitt nettovärde.

#### **Låneutgifter**

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår. Utgifter för uttagna pantbrev kostnadsförs inte utan aktiveras som fastighetsinvestering.

#### **Finansiella instrument**

##### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

##### **Kundfordringar/kortfristiga fordringar**

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller eller är beslutad per balansdagen och baseras på årets skattepliktiga resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga intäkter, ej avdragsgilla kostnader, skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader, inventarier och installationer samt skattemässigt direkt avdragsgilla belopp avseende vissa ombyggnadsinvesteringar på byggnaderna.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar redovisas på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar (främst byggnader samt inventarier, verktyg och installationer) och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Bastionen Syd AB, orgnr 556072-2042, med säte i Malmö. Bolaget ingår i den koncern där yttersta moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB upprättar koncernredovisning.

### Transaktioner med närstående

Bolaget är finansierat via lån från koncernbolag. Lånebelopp och räntekostnad framgår i not under rubrikerna skulder till koncernföretag respektive räntekostnader koncernföretag. Vidare sker koncernmässig vidarefakturerings från koncernmoderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB av vissa driftskostnader samt centrala administrationskostnader där bolaget debiteras sin del av totalkostnaden.

### Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som ökning av fritt eget kapital.

### Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader	2 322	6 113
Fastighetsskatt	2 974	3 415
Fastighetsadministration	968	1 772
Avskrivningar	13 080	30 172
	<b>19 344</b>	<b>41 472</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 4 Skatt på årets resultat/ Avsättningar för skatter

Avstämning mellan inkomstskatt baserat på gällande skattesats och redovisad inkomstskatt

	2021	2020
<b>Skattemässigt resultat</b>		
Redovisat resultat före skatt	2 439	-77 098
Ej avdragsgilla kostnader	83	1
Ej skattepliktiga intäkter	0	-4
Skillnad skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar	2 137	-7 093
Direktavdrag byggnadsinvesteringar	-1 317	-2 572
Skillnad i skattemässigt och bokföringsmässigt resultat vid försäljning av fastighet	0	90 883
Ingående underskottsavdrag	0	-7 436
Justerings ingående underskottsavdrag	0	-22
Spärrat underskottsavdrag	0	3 341
Utnyttjat underskottsavdrag	-3 341	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Underlag för uppskjuten skatt (årets förändring)</b>		
Skillnad skattemässigt- och bokföringsmässigt restvärde	820	9 665
Justerat/Aktiverat underskottsavdrag	0	4 117
Förändring uppskjuten skatt hänförlig till försäljning av fastighet	0	-83 196
Underskottsavdrag	-3 341	0
Skattereduktion investeringar	-271	0
	<b>-2 250</b>	<b>-69 414</b>
<b>Skatt beräknat på ovanstående poster</b>		
Uppskjuten skatt 20,6% på temporära skillnader	-465	15 024
Uppskjuten skatt 20,6% på underskott	0	-848
	<b>-465</b>	<b>14 176</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Skillnad mellan skattemässigt och bokföringsmässigt restvärde	-2 144	-2 369
Skillnad underskottsavdrag	0	689
	<b>-2 144</b>	<b>-1 680</b>

#### Not 5 Övrigt totalresultat

Då det inte finns några poster i övrigt totalresultat redovisas ingen Rapport över övrigt totalresultat.

### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 028	498 926
Investering/omföring färdiga projekt	1 408	12 304
Försäljningar/utrangeringar	0	-265 201
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 436</b>	<b>246 028</b>
Ingående avskrivningar	-7 476	-81 953
Försäljningar/utrangeringar	0	62 034
Årets avskrivningar	-2 599	12 444
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 075</b>	<b>-7 476</b>
Ingående nedskrivningar	0	-14 000
Försäljningar/utrangeringar	0	14 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>237 361</b>	<b>238 552</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103 495	158 659
Investering/omföring färdiga projekt	1 433	5 997
Försäljningar/utrangeringar	0	-61 161
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>104 928</b>	<b>103 495</b>
Ingående avskrivningar	-34 779	-40 688
Försäljningar/utrangeringar	0	23 637
Årets avskrivningar	-10 481	-17 728
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-45 260</b>	<b>-34 779</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>59 669</b>	<b>68 716</b>

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 355	6 550
Årets investering	3 369	18 030
Omföring av färdiga projekt	-2 841	-18 225
	<b>6 883</b>	<b>6 355</b>

### Not 9 Verkligt värde för förvaltningsfastigheter

Uppgiften om verkligt värde nedan har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod, utifrån redovisade jämförelseköp, och avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden som successivt marknadsanpassas, under normalt 5 år, samt nuvärdet av bedömt restvärde vid kalkylperiodens slut. Värderingen av förvaltningsfastigheterna har kategoriserats som tillhörande nivå 3 i verkligtvärdehierarkin, då icke observerbara indata som använts i värderingen har en väsentlig påverkan på bedömt värde. Verkligt värde har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av såväl aktuella marknadsområden som typ av fastigheter som värderats. Pågående investeringar värderas enligt samma princip men med avdrag för återstående investeringar. I uppgift om verkligt värde ingår pågående projekt.

	2021-12-31	2020-12-31
Verkligt värde fastighet	654 000	632 000
	654 000	632 000

### Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Hindbygården	100	100	100	0
				0

	Org.nr
Fastighets AB Hindbygården	556332-4317

### Not 11 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	394 839	404 837
	394 839	404 837

Finansiering av verksamheten sker främst genom lån från moderbolaget Wihlborgs Fastigheter AB till rörlig ränta som baseras på Wihlborgskoncernens genomsnittliga ränta. Räntan beräknas och påförs månadsvis. De koncerninterna lånen är löpande i sin natur men klassificeras som långfristiga då de är baserade på Wihlborgskoncernens långfristiga upplåning.

Det är Wihlborgs Fastigheter AB som hanterar den finansiella riskhanteringen för samtliga bolag i Wihlborgskoncernen och styrelsen fastställer årligen en finanspolicy i vilken de övergripande reglerna för hur Wihlborgs finansfunktion skall hanteras samt hur riskerna skall begränsas.

Bolaget är indirekt utsatt för följande finansiella risker:

- risk för otillräcklig tillgång till kapital för att finansiera verksamheten
- risk att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt
- risk för att en motpart inte kan fullgöra sina åtaganden.

Likviditetsrisken hanteras genom likviditetsprognoser samt tillgång till krediter för att jämna ut svängningar i betalningsflöden. Refinansieringsrisken hanteras dels genom mål för kapitalstrukturen (fördelning eget kapital och lånat kapital) i koncernen och dels genom att eftersträva slutförfalldatum på krediter som sprids ut så långt det är möjligt. Risk för stora och oväntade förändringar i marknadsräntan hanteras av moderbolaget genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswappar. Motpartsrisken hanteras genom fördelning av lån mellan olika kreditinstitut.

#### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	350 000	350 000
	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Inga	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Malmö den 23 maj 2022

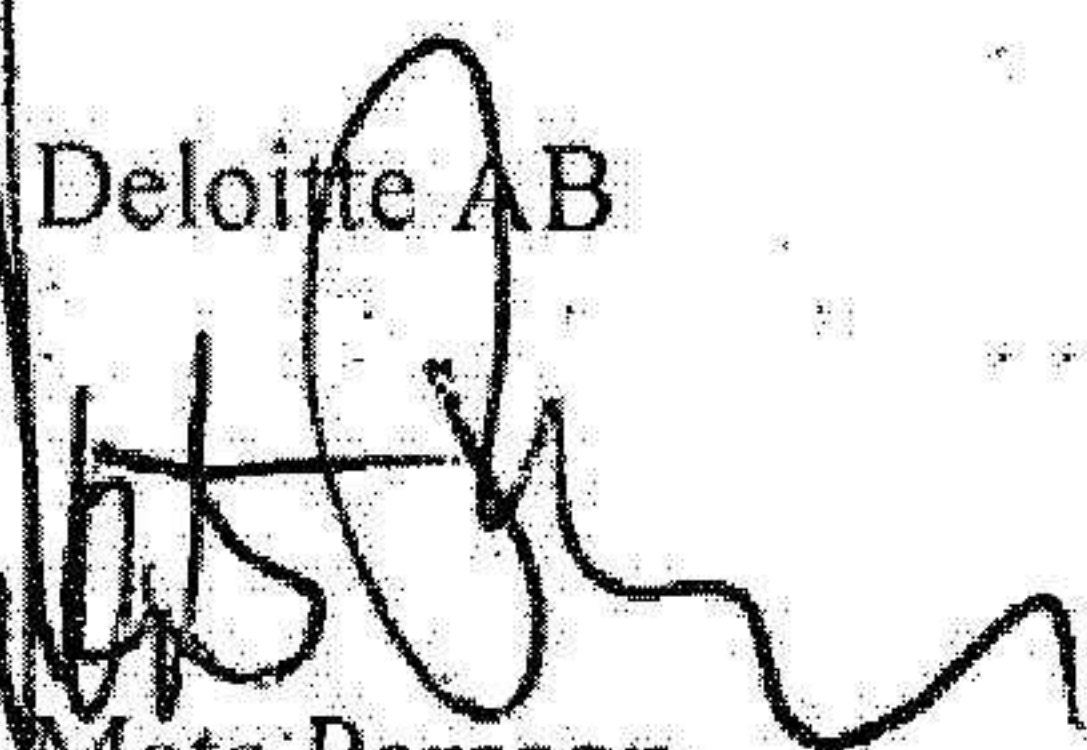


Ulrika Hallengren

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2022

Deloitte AB



Mats Persson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bastionen Malmö AB  
organisationsnummer 556094-1972

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bastionen Malmö AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bastionen Malmö ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bastionen Malmö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bastionen Malmö AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bastionen Malmö AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed

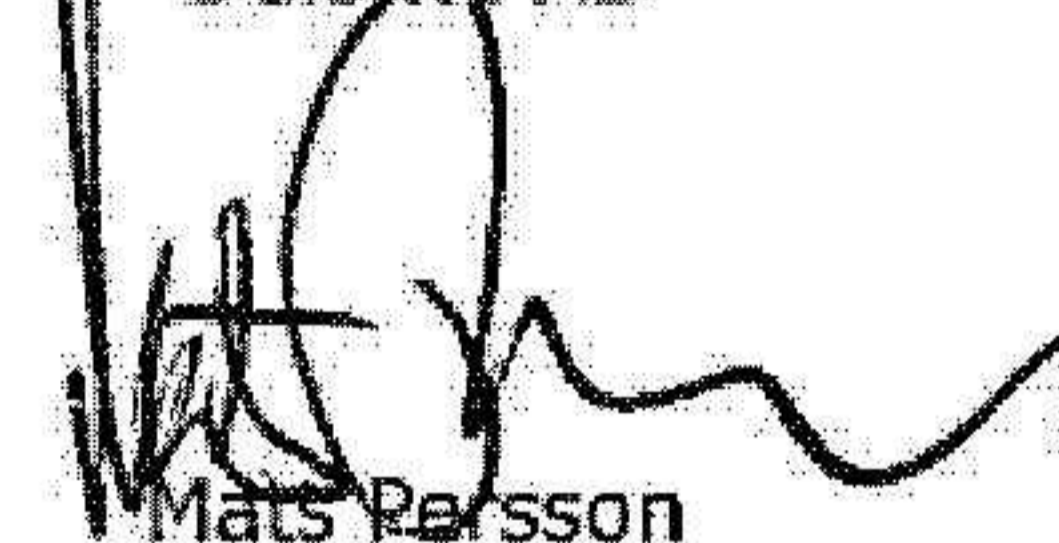
vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 10 juni 2022

Deloitte AB



Mats Persson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalintygss.

