


**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB**  
559203-3608  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämma den 28 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ulricehamn den 28 mars 2024

  
Linda Ståhl

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB**

559203-3608

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Moderbolaget

#### Verksamhet

Bolaget, med säte i Ulricehamn, bedriver förvaltning av aktier i dotterbolag.

#### Resultat och ställning

För 2023 redovisar bolaget ett resultat efter skatt om 100 236 tkr (4 039 tkr).

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Moderbolaget avser att fortsätta förvalta dotterbolagsaktier och styrelsen ser inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer kopplat till detta, mer än de normala affärsriskerna.

### Koncernen

#### Verksamhet

Familjeföretaget Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB bedriver fastighetsutveckling och långsiktig förvaltning av egna fastigheter. Organisationen har mångårig erfarenhet inom både fastighets- och byggbranschen.

Koncernens verksamhet består i huvudsak av tre delar:

- *Hökerum Fastigheter* som äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i Borås, Jönköping och Ulricehamn. Fastighetsbeståndet omfattar vid utgången av året ca 1 220 bostäder (1 220) och 88 000 kvm (88 000) lokalyta med ett totalt marknadsvärde på 2 382 mkr (2 295).
- *CH Square* som avser nyproduktion och förvaltning av specifikt logistikfastigheter. Affärsupplägg säkras utifrån hyresgästers behov och koncernens uppdrag är sedan att projektera, producera och förvalta logistikfastigheterna.

Beståndet består vid årsskiftet av 137 000 kvm (170 000) färdigställd lokalyta, med ett totalt marknadsvärde på 1 242 mkr (1 478).

- *Dynamo Fastigheter*, där vi genom 50/50 ägande tillsammans med Hanssons Hus utvecklar och förvaltar bostäder i flerbostadshus. Båda koncernernas mångåriga erfarenheter inom utveckling av bostäder kommer till stor nytta här. Hanssons Hus hanterar produktionen och Hökerum Fastigheter förvaltningen.

Totalt 44 bostäder har färdigställts och projektportföljen består av 340 bostäder, varav 255 bostäder byggstartats. Marknadsvärdet på koncernens andel av färdigställda bostäder uppgår till 42,3 mkr (41,5). Dynamo Fastigheter klassificeras som intressebolag i denna koncernredovisning.

## Resultat och ställning

Under 2023 nådde koncernen en omsättning på totalt 278 mkr (199).

Resultatet i koncernen uppgick till 412 mkr (25) efter skatt.

Resultatet förstärker koncernens egna kapital som per bokslutsdagen uppgår till 1 008 mkr (622). Årets positiva värdeutveckling för koncernens fastigheter gör att eget kapital justerat med övervärden per samma datum uppgår till 2 268 mkr (1 986). Koncernens soliditet uppgår till 36 % (25) och justerad med övervärden är nyckeltalet 55% (51).

Uthyrningsgraden i koncernens olika verksamheter fördelar sig enligt nedan:

Verksamhet	Bostäder	Lokaler	Lokaler under utveckling
Hökerum Fastigheter	99,1% (99,4)	94,2% (96,5)	99,3% (99,3)
CH Square	-	100%	-
Dynamo Fastigheter	100%	-	-

## Riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet, utöver omvärldsrisker, exponerat för olika verksamhets- och affärsrisker. De riskområden som identifieras och arbetas med löpande är framförallt:

### *Uthyrningsrisk*

Hyresgästers behov utvecklas ständigt bland annat beroende på konjunkturläge, förändrade arbetssätt och nya konsumtionsmönster, vilket kan leda till förlorade hyresgäster, ökade vakanser och minskade intäkter. Genom ett fastighetsbestånd med stor spridning på bransch, hyresgäster och kontraktslängd, samt en nära dialog för att förstå våra kunders behov, skapar vi långsiktiga relationer och minimerar uthyrningsrisken.

### *Finansierings- och likviditetsrisk*

En svag likviditet kan förhindra investeringar och förmågan att klara betalningsåtaganden. Fokus läggs på en låg belåningsgrad, goda relationer med flera olika kreditgivare, samt säkerställd finansiering innan beslut om projektstart. Koncernens likviditetsplanering uppdateras löpande, vilket skapar en god kontroll och god framförhållning i kommunikation med kreditinstitut. Sammantaget skapar detta resurser att fullfölja beslutade investeringar och åtaganden.

### *Ränterisk*

Med ränterisk avses hur förändringar i räntenivå påverkar finansnettot och därmed koncernens resultat. Koncernens låga belåningsgrad, samt en låneportfölj med olika löptider fördelade mellan olika kreditgivare minskar koncernens känslighet och risk vid ränteförändringar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Koncernen har under året fortsatt att vara en stabil och långsiktig aktör som besitter ett stort kunnande inom branschen. Strategier och målsättningar för koncernen utarbetas från vår vision om att vara ”Den bästa av värddar” och våra fokusområden; Kunden först, Trivas på jobbet, Trygg tillväxt och Hållbarhet.

### *Hökerum Fastigheter*

Arbetet med att vidareutveckla Väveriet i Ulricehamn och att skapa stadens mest inspirerande arbetsplats har pågått under verksamhetsåret. Flera lyckosamma evenemang har arrangerats på Väveriets torg som är en trevlig samlingsplats i staden. Av fastighetens ca 8 000 kvm är vid årsskiftet 75% av ytorna färdigställda.

Inga förvärv eller avyttringar har skett inom Hökerum Fastigheter under räkenskapsåret eller fram till dagen för undertecknandet av denna årsredovisningen.

#### *CH Square*

I koncernens verksamhetsgren för logistik har ett flertal affärer genomförts under året och en befintlig hyresgäst expanderar och har ropat av ytterligare en etapp.

Första kvartalet innehöll både förvärv och avyttringar. Koncernen förvärvade samtliga andelar i ett bolag som tidigare klassificerats som intressebolag samtidigt som samtliga andelar i två intressebolag avyttrades. Under andra kvartalet avyttrades samtliga andelar i ett dotterbolag. I tredje kvartalet byggstartade utbyggnaden av en befintlig hyresgästs logistikfastighet. Projektet beräknas vara färdigt i augusti 2024.

#### *Dynamo Fastigheter*

Utöver förvaltning av ett färdigställt projekt om 44 hyresbostäder har det under året pågått byggnation av 126 hyresbostäder i Bålsta, Stockholm. Projektet beräknas vara färdigställt under våren 2025. I Gårdsten, Göteborg, har arbetet med att färdigställa 140 hyresbostäder pågått under hela räkenskapsåret och inflyttning sker etappvis under våren och försommaren 2024. Vid tiden för denna årsredovisnings undertecknande har de första 29 hyresgästerna flyttat in i sina nya hem.

#### **Förväntad framtida utveckling och väsentliga riskfaktorer**

Koncernen fortsätter arbetet med utveckling av befintligt ägda fastigheter samt nyproducerade logistikfastigheter och hyresbostäder. Hänsyn tas till förändringar av det finansiella läget i omvärlden.

**Flerårsöversikt (Tkr)**

<b>Koncernen</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b> (9 mån)
Nettoomsättning	275 829	195 500	170 678	166 767	135 800
Resultat efter finansiella poster	423 441	28 260	26 989	24 875	562 205
Eget kapital	1 008 176	621 711	610 912	591 725	570 347
Justerat eget kapital med övervärden	2 268 092	1 993 889	1 721 554	1 277 377	1 190 907
Balansomslutning	2 834 934	2 525 642	2 030 820	1 616 948	1 535 626
Justerad balansomslutning med övervärden	4 094 850	3 897 821	3 141 462	2 303 616	2 156 235
Soliditet (%)	36	25	30	37	37
Justerad soliditet med övervärden (%)	58	51	56	57	59
Kassalikviditet (%)	297	43	61	91	253
 <b>Moderbolaget</b>	 <b>2023</b>	 <b>2022</b>	 <b>2021</b>	 <b>2020</b>	 <b>2019</b> (9 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	101 763	4 150	2 535	-926	549 039
Balansomslutning	1 319 853	1 015 847	1 045 814	1 016 436	884 306
Soliditet (%)	48	53	52	54	62
Kassalikviditet (%)	150	158	157	161	186

### Förändringar i eget kapital

<b>Koncernen</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Annat eget kapital inkl. årets resultat</b>	<b>Minoritets- intresse</b>	<b>Totalt</b>
Insatt aktiekapital	50 000	621 412 621	248 708	<b>621 711 329</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-8 000 000		<b>-8 000 000</b>
Återbetalning aktieägartillskott			-310 000	<b>-310 000</b>
Justering för tidigare års nedskrivning		12 700 000		<b>12 700 000</b>
Verkligt värde intressebolag		-30 000 000		<b>-30 000 000</b>
Annat eget kapital inkl årets resultat		410 138 568	1 935 617	<b>412 074 185</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 006 251 189</b>	<b>1 874 325</b>	<b>1 008 175 514</b>
	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	533 390 064	4 039 370	<b>537 479 434</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-8 000 000		<b>-8 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		4 039 370	-4 039 370	<b>0</b>
Årets resultat			100 236 326	<b>100 236 326</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>529 429 434</b>	<b>100 236 326</b>	<b>629 715 760</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	529 429 433
årets vinst	100 236 326
	<b>629 665 759</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	629 665 759
	<b>629 665 759</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

<b>Koncernens</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Nettoomsättning		275 829 298	195 471 534
Aktiverat arbete för egen räkning		2 016 334	3 500 000
Förvaltningskostnader		-157 813 481	-150 253 253
<b>Bruttoresultat</b>		<b>120 032 151</b>	<b>48 718 280</b>
Administrationskostnader		-27 728 602	-19 860 723
Övriga rörelseintäkter		9 509 528	10 608 305
Övriga rörelsekostnader		-2 025 674	-10 996 821
<b>Rörelseresultat</b>	2, 3, 4, 5	<b>99 787 403</b>	<b>28 469 041</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	214 727 122	30 604 670
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt ägda företag	7	181 386 242	-1 630 726
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 636 006	3 773 186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 095 461	-32 956 212
		<b>323 653 909</b>	<b>-209 082</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>423 441 312</b>	<b>28 259 959</b>
Skatt på årets resultat	8	-8 791 024	-3 145 216
Uppskjuten skatt	9	-2 576 104	-625 898
<b>Årets resultat</b>		<b>412 074 184</b>	<b>24 488 845</b>
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		410 138 568	24 745 816
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		1 935 617	-256 970

## Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	10	950 400	972 000
		<b>950 400</b>	<b>972 000</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	2 364 474 808	2 250 892 548
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	9 905 368	10 116 294
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	24 891 841	64 268 504
		<b>2 399 272 017</b>	<b>2 325 277 346</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	14, 15	21 982 118	3 869 124
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 594 362	1 116 500
Andra långfristiga fordringar	16	23 985 498	28 540 173
		<b>47 561 978</b>	<b>33 525 797</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 447 784 395</b>	<b>2 359 775 143</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 373 267	13 591 894
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styra företag		116 545 980	102 632 020
Aktuella skattefordringar		0	2 072 587
Övriga fordringar	17	23 897 414	26 719 616
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 120 597	3 948 662
		<b>193 937 258</b>	<b>148 964 779</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		134 980 000	0
		<b>134 980 000</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>	18	58 232 101	16 902 960
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>387 149 359</b>	<b>165 867 739</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 834 933 754</b>	<b>2 525 642 882</b>

## Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 006 251 189	621 412 621
<b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>1 006 301 189</b>	<b>621 462 621</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>			
Innehav utan bestämmande inflytande		1 874 325	248 708
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 008 175 514</b>	<b>621 711 329</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	19	16 732 423	14 652 010
		<b>16 732 423</b>	<b>14 652 010</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	20	1 680 285 982	1 462 712 202
Övriga skulder		466 932	31 471 490
		<b>1 680 752 914</b>	<b>1 494 183 692</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		41 912 560	288 879 336
Leverantörsskulder		34 564 831	46 851 276
Aktuella skatteskulder		4 246 593	0
Övriga skulder		1 090 307	16 778 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	47 458 612	42 586 471
		<b>129 272 903</b>	<b>395 095 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	22, 23	<b>2 834 933 754</b>	<b>2 525 642 882</b>

2024040808943

## Koncernens

### Kassaflödesanalys

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat efter finansiella poster		495 900 767	30 324 113
Justering för övriga poster som inte ingår i kassaflödet, mm		60 828 339	31 322 231
Övriga ej likviditetpåverkande poster	-	396 113 364	-
		160 615 742	61 646 344
Erhållen ränta		11 636 000	
Erlagd ränta	-	85 437 000	-
Betald inkomstskatt	-	3 057 740	- 5 150 259
		83 757 002	56 496 085
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>83 757 002</b>	<b>56 496 085</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Ökning/minskning kundfordringar		2 218 627	- 1 467 249
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-	61 125 689	- 30 315 870
Ökning/minskning leverantörsskulder	-	12 718 357	- 12 920 370
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-	24 275 174	- 15 128 432
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-	<b>12 143 591</b>	- <b>3 335 836</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-	51 458 658	- 549 905 725
Sålda materiella anläggningstillgångar		-	32 047 411
Förvärvat dotterföretag	-	60 000 000	- 17 280 482
Sålda dotterbolag		215 114 191	25 101 318
Investeringar i intressebolag	-	25 080 000	- 1 930 893
Sålda intressebolag		128 468 242	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-	477 862	- 12 197 461
Avyttring/amorteringar av övr finansiella anläggningstillgångar		17 139 584	810 760
Ökning/minskning kortfristiga finansiella placeringar och fordringar		30 480 035	21 646 800
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>254 185 532</b>	- <b>501 708 272</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga lån		261 881 782	374 345 239
Amortering av skuld	-	41 912 560	- 40 168 710
Ökning/minskning kortfristiga finansiella skulder	-	247 392 022	139 620 790
Erhållet tillskott		-	-
Transaktioner med minoritetsintresse	-	30 310 000	310 000
Utbetald utdelning	-	8 000 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-	<b>65 732 800</b>	<b>474 107 319</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>176 309 141</b>	- <b>30 936 789</b>
Likvida medel vid årets början		16 902 960	47 839 749
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>193 212 101</b>	<b>16 902 960</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Administrationskostnader		-137 121	-108 736
		<b>-137 121</b>	<b>-108 736</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>-137 121</b>	<b>-108 736</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		87 890 150	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	24	46 690 170	15 987 016
Räntekostnader och liknande resultatposter	25	-32 680 524	-11 728 229
		<b>101 899 796</b>	<b>4 258 787</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 762 675</b>	<b>4 150 051</b>
Bokslutsdispositioner		-1 876 000	-100 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>99 886 675</b>	<b>4 050 051</b>
Skatt på årets resultat		349 651	-10 681
<b>Årets resultat</b>		<b>100 236 326</b>	<b>4 039 370</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	26, 27	259 999 512	259 999 512
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		21 982 118	459 850
Uppskjuten skattefordran		338 970	0
Andra långfristiga fordringar		887 000	1 731 307
		<b>283 207 600</b>	<b>262 190 669</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>283 207 600</b>	<b>262 190 669</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		727 298 800	636 672 978
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		116 545 980	102 632 020
Övriga fordringar		18 064	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 456 333	0
		<b>845 319 177</b>	<b>739 304 998</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		134 980 000	0
		<b>134 980 000</b>	<b>0</b>

##### *Kassa och bank*

	18	56 346 571	14 351 262
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 036 645 748</b>	<b>753 656 260</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 319 853 348**      **1 015 846 929**

## Moderbolagets Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

529 429 433

533 390 064

Årets resultat

100 236 326

4 039 370

**629 665 759**

**537 429 434**

**Summa eget kapital**

**629 715 759**

**537 479 434**

#### **Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

25 000

0

Skulder till koncernföretag

690 112 589

464 341 930

Aktuella skatteskulder

0

25 566

Övriga skulder

0

13 999 999

**Summa kortfristiga skulder**

**690 137 589**

**478 367 495**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 319 853 348**

**1 015 846 929**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år förutom redovisningen av gällande hyresrabatter. Från och med räkenskapsåret 2023 redovisas hyresrabatter linjärt över hyresperioden

#### Allmänna upplysningar

Koncernens och moderföretagets finansiella rapporter är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

#### Bedömningar och uppskattningar

Koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att exakt motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

### Koncernens redovisnings- och värderingsprinciper

#### Koncernredovisning

Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not. Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värdet vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Intäktsredovisning

##### *Allmänt*

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

##### *Försäljning av fastigheter*

Försäljning av fastigheter redovisas som försäljning av vara. Detta redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker på tillträdesdagen.

#### *Hyresintäkter*

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda intäkter. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt. I de fall hyreskontrakten ger en reducerad hyra under en viss period, periodiseras denna linjärt över den aktuella kontraktperioden. I hyresintäkter ingår poster avseende vidaredebiterade kostnader som t.ex. fastighetsskatt

#### *Ränteintäkter och utdelning*

Ersättning i form av ränta eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelningen ska lämnas.

### **Leasing**

#### *Koncernen*

Leasingavtal som innebär att de ekonomiska riskerna och fördelarna med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till ett företag i koncernen klassificeras i koncernredovisningen som finansiella leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. Tillgången och skulden värderas till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som direkt kan hänföras till leasingavtalet läggs till tillgångens värde. Leasingavgifterna fördelas på ränta och amortering enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Den leasade tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden. Inga finansiella leasingavtal har identifierats i koncernen.

Leasingavtal där de ekonomiska fördelarna och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. I koncernen förekommer enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

#### *Avgiftsbestämda planer*

För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

#### *Ersättningar vid uppsägning*

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna ersättningar till anställda som avslutar sin anställning.

## Inkomstskatter

Skatt på årets resultat utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom i då den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital, varvid även tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt är den skattekostnad för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Koncernens aktuella skatt beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt beräknas utifrån balansräkningsansatsen för alla temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och deras skattemässiga värden. Förändring av uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen. Värdering av uppskjuten skatt beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli realiserade eller reglerade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Ingen nuvärdesberäkning sker vid värdering av uppskjutna skatter.

Uppskjutna skattefordringar i avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteinbetalningar i framtiden. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma skattemyndighet och när koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnad i den period när de uppkommer.

Koncernen delar upp materiella anläggningstillgångar i komponenter för de fall skillnader i förbrukningen av en materiella anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig. I koncernen har fastigheter delats upp i komponenter. I övrigt har ingen materiell anläggningstillgång delats upp i komponenter.

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrantering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Avskrivningar är baserade på beräknade nyttjandeperioder. Avskrivning sker linjärt över tillgångarnas beräknade nyttjandeperiod. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Följande procentsatser tillämpas:

Stommar	50 - 120 år
Tak, fasad, fönster	20 - 60 år
Kök, bad, inre ytskikt	20 - 30 år
Installationer, el, rör, ventilation, hiss	20 - 40 år
Maskinter, inventarier, verktyg och installationer	5 - 8 år

### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenerande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningarna och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgångar utnyttjas.

### **Finansiella instrument**

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### *Kundfordringar och övriga fordringar*

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

#### *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.

#### *Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld*

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar värderas till anskaffningsvärde enligt kapitel 11 K3

#### *Likvida medel*

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker.

### **Nedskrivning av finansiella instrument**

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för finansiella

anläggningstillgångar för att fastställa om det finns indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller om det är sannolikt att låntagaren kommer att försättas i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. Beträffande tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena som tillgången förväntas generera.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerhet förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade nuvärdet av dessa utbetalningar.

Där en del av eller hela det belopp som krävs för att reglera en avsättning förväntas bli ersatt av en tredje part, ska gottgörelsen särredovisas som en tillgång i koncernbalansräkningen när det är så gott som säkert att den kommer att erhållas om företaget reglerar förpliktelsen och beloppet kan beräknas tillförlitligt.

### **Ansvarsförbindelse**

En ansvarsförbindelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisats som skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalys visar koncernens förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

### **Koncernkonto**

Koncernen tillämpar koncernkonto. I moderbolaget redovisas dotterbolagens tillgodohavanden som en kortfristig skuld till koncernföretag. Utnyttjad kredit av dotterbolagen redovisas i moderbolaget som en kortfristig fordran hos koncernföretag.

## **Redovisnings- och värderingsprinciper för moderbolaget**

Moderbolaget tillämpar samma värderingsprinciper som koncernen förutom vad som beskrivs nedan.

### *Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar*

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagledningens bästa uppskattning).

### *Aktier och andelar i dotterföretag*

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

### *Obeskattade reserver*

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inkl uppskjuten skatteskuld. I koncernen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### *Aktieägartillskott och koncernbidrag*

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen. Lämnat aktieägartillskott redovisas i moderföretaget som en ökning av andelens redovisade värde och i det mottagande företaget som en ökning av eget kapital. Moderföretaget gör därefter en prövning huruvida nedskrivningsbehov föreligger.

Återbetalning av ett lämnat aktieägartillskott redovisas som minskning av andelens redovisade värde och en återbetalning av ett erhållt aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslutet om återbetalning har fattats.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Justerat eget kapital med övervärden

Eget kapital +/- över/undervärden fastigheter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Justerad balansomslutning med övervärden

Balansomslutning +/- över/undervärden i fastigheter

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Justerad soliditet med övervärden

Justerat eget kapital +/- över/undervärden i fastigheter, i procent av balansomslutningen +/- över/undervärden fastigheter - likvida medel.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder

## Not 2 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	11	11
Män	24	24
	<b>35</b>	<b>35</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 565 000	1 725 000
Övriga anställda	15 381 000	14 421 000
	<b>16 946 000</b>	<b>16 146 000</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	311 518	117 200
Pensionskostnader för övriga anställda	1 354 000	696 370
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 931 000	6 183 000
	<b>7 596 518</b>	<b>6 996 570</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>24 542 518</b>	<b>23 142 570</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	50 %	50 %
Andel män i styrelsen	50 %	50 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %

### Moderbolaget

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

## Not 3 Arvode till revisor

### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2023	2022
Revisionsuppdrag	850 000	650 000
Övriga uppdrag	100 000	75 000
	<b>950 000</b>	<b>725 000</b>

#### **Not 4 Leasing, leasinggivaren**

##### **Koncernen**

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av leasing av hyresavtal.

	2023	2022
Inom ett år	171 681 891	138 043 143
Senare än ett år men inom fem år	428 120 380	422 901 320
Senare än fem år	335 609 001	404 729 446
	<b>935 411 272</b>	<b>965 673 909</b>

Under året erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 275 829 298 kr (198 971 534 kr)

Koncernens förvaltningsfastigheter består av bostäder och lokaler som innehas för långsiktig uthyrning.

#### **Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen**

##### **Koncernen**

	2023	2022
Inköp	31 880 000	29 200 000
Försäljning	-31 880 000	-29 200 000
	<b>0</b>	<b>0</b>

#### **Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

##### **Koncernen**

	2023	2022
Resultat vid avyttringar dotterbolag	214 727 122	30 604 670
	<b>214 727 122</b>	<b>30 604 670</b>

#### **Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

##### **Koncernen**

	2023	2022
Andelar i intresseföretags resultat	-3 523 000	-1 630 726
Avyttring andelar intressebolag	184 909 242	0
	<b>181 386 242</b>	<b>-1 630 726</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat  
Koncernen**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	-8 791 024	-3 145 216
Uppskjuten skatt	-2 576 104	-625 898
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-11 367 128</b>	<b>-3 771 114</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		423 441 312		30 324 113
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-87 228 910	20,60	-6 246 767
Ej avdragsgilla kostnader		-6 849 000		-3 400 455
Ej skattepliktiga intäkter		85 286 886		6 538 358
Förändring av skattemässigt underskott		570 208		0
Skatteeffekt av temporära skillnader		-3 146 312		-625 898
Justering av föregående års skatt		0		-36 352
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>2,68</b>	<b>-11 367 128</b>	<b>12,44</b>	<b>-3 771 114</b>

## Not 9 Uppskjuten skatt

### Koncernen

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2023

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader		-17 302 631	-17 302 631
Skattemässiga underskottsavdrag	570 208		570 208
	<b>570 208</b>	<b>-17 302 631</b>	<b>-16 732 423</b>

#### 2022

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	14 652 010	14 652 010
	<b>14 652 010</b>	<b>14 652 010</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Förändring genom förvärv	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	14 652 010			14 652 010
Skattemässiga underskottsavdrag		-570 208		-570 208
Skattepliktiga temporära skillnader		3 146 312	-495 691	2 650 621
	<b>14 652 010</b>	<b>2 576 104</b>	<b>-495 691</b>	<b>16 732 423</b>

## Not 10 Tomträtter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 188 000	1 188 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 188 000</b>	<b>1 188 000</b>
Ingående avskrivningar	-216 000	-194 400
Årets avskrivningar	-21 600	-21 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-237 600</b>	<b>-216 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>950 400</b>	<b>972 000</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 638 246 043	2 069 873 588
Inköp	146 755 909	220 343 332
Ingående anskaffningsvärden i förvärvade dotterföretag	204 105 097	14 284 531
Årets försäljningar och utrangeringar	-249 193 046	-39 901 319
Omklassificeringar	65 167 058	373 645 911
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 805 081 061</b>	<b>2 638 246 043</b>
Ingående avskrivningar	-357 401 884	-308 231 795
Årets försäljningar och utrangeringar	7 283 387	7 853 908
Årets avskrivningar	-58 419 665	-48 203 575
Ingående avskrivningar i förvärvade dotterföretag	-2 116 480	-8 820 422
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-410 654 642</b>	<b>-357 401 884</b>
Ingående nedskrivningar	-29 951 611	-19 980 611
Årets nedskrivningar	0	-9 971 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-29 951 611</b>	<b>-29 951 611</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 364 474 808</b>	<b>2 250 892 548</b>

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. En extern marknadsvärdering, baserat på priser på en aktiv marknad, görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde, dock minst vart tredje år. Däremellan antas en schablonmässig värdeutveckling.

För att få en bra överblick av värdeutvecklingen av koncernens fastighetsbestånd värderas varje år blandade fastighetstyper och geografiska lägen enligt ett rullande schema.

Fastigheterna har inför årets bokslut värderats till 3 624 391 000 kr.

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 574 497	24 916 780
Årets inköp	2 176 147	1 657 717
Årets försäljningar och utrangeringar	-127 124	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 623 520</b>	<b>26 574 497</b>
Ingående avskrivningar	-16 458 203	-14 358 203
Årets försäljningar och utrangeringar	127 124	0
Årets avskrivningar	-2 387 074	-2 100 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 718 153</b>	<b>-16 458 203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 905 367</b>	<b>10 116 294</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 268 504	108 480 157
Under året nedlagda kostnader	68 887 875	72 094 673
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 482 363
Under året genomförda fördelningar	-108 264 538	-113 823 963
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 891 841</b>	<b>64 268 504</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 891 841</b>	<b>64 268 504</b>

**Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 499 850	4 035 000
Inköp	80 118	64 850
Försäljningar	-3 559 850	0
Aktieägartillskott	25 000 000	1 400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 020 118</b>	<b>5 499 850</b>
Ingående värdeförändringar	-1 630 726	-466 043
Andel i intresseföretags resultat	-3 523 000	-1 630 726
Omklassificeringar	115 726	466 043
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 038 000</b>	<b>-1 630 726</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 982 118</b>	<b>3 869 124</b>

**Not 15 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Dynamoder AB	50	49,6	21 902 000
CH Square AB	49,7	49,7	80 118
			<b>21 982 118</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Redovisat eget kapital</b>	<b>Redovisat resultat</b>
Dynamoder AB	559279-7087	Ulricehamn	21 902 000	-3 730 000
CH Square AB	559213-4497	Ulricehamn	80 118	-100 054

1968080707202

**Not 16 Andra långfristiga fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 403 997	3 629 037
Tillkommande fordringar		25 851 960
Avgående fordringar	-808 307	0
Omklassificeringar	-11 359	923 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 584 331</b>	<b>30 403 997</b>
Ingående nedskrivningar	-1 863 824	-1 858 064
Amorteringar, avgående fordringar	-3 735 009	-5 760
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 598 833</b>	<b>-1 863 824</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 985 498</b>	<b>28 540 173</b>

**Not 17 Övriga kortfristiga fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 861 359	48 002
Momsfordran	460 272	10 483 889
Reversfordringar	16 300 383	15 735 308
Övr fordringar	275 400	452 417
<b>23 897 414</b>	<b>26 719 616</b>	

**Not 18 Räntebärande fordringar  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavande mot koncernkonto	153 232 101	16 902 960
	<b>153 232 101</b>	<b>16 902 960</b>

**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillgodohavanden på koncernkonto	56 346 571	14 351 262
	<b>56 346 571</b>	<b>14 351 262</b>

**Not 19 Uppskjuten skatteskuld  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	14 652 010	13 315 751
Uppskjuten skatt i RR	2 576 104	1 336 259
Förändring genom förvärv	-495 691	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>16 732 423</b>	<b>14 652 010</b>

**Not 20 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	167 650 240	167 517 344
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	1 512 635 742	1 295 194 858
	<b>1 680 285 982</b>	<b>1 462 712 202</b>

Samtliga skulder till kreditinstitut, oavsett förfallotidpunkt redovisas som långfristiga skulder, enbart årets amortering redovisas som kort skuld och ingår inte i ovan uppställning. Skulder till kreditinstitut refinansieras löpande.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	396 358	1 274 340
Upplupna lönekostnader	2 140 318	1 923 396
Övriga upplupna kostnader	1 491 281	6 093 107
Förutbetalda hyresintäkter	29 115 773	32 175 177
Periodiserade hyresrabatter	14 314 882	0
	<b>47 458 612</b>	<b>41 466 020</b>

**Not 22 Eventualförpliktelser  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	1 374 985 057	903 447 352
	<b>1 374 985 057</b>	<b>903 447 352</b>

Borgensåtagandet avser i sin helhet koncernföretags banklån.

**Not 23 Ställda säkerheter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 821 026 300	1 857 005 000
	<b>1 821 026 300</b>	<b>1 857 005 000</b>

**Not 24 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ränteintäkter	11 636 006	3 773 186
	<b>11 636 006</b>	<b>3 773 186</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	37 933 266	14 379 311
Övriga ränteintäkter	8 756 904	1 607 705
	<b>46 690 170</b>	<b>15 987 016</b>

**Not 25 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga räntekostnader	84 095 461	32 956 212
	<b>84 095 461</b>	<b>32 956 212</b>

**Moderbolaget**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	32 672 395	11 726 428
Övriga räntekostnader	8 129	1 801
	<b>32 680 524</b>	<b>11 728 229</b>

**Not 26 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	259 999 512	259 999 512
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>259 999 512</b>	<b>259 999 512</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>259 999 512</b>	<b>259 999 512</b>

**Not 27 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Bokfört värde</b>
Hökerum Bygghägnings AB	100%	100%	259 899 812
Hökerum Logistikfastigheter AB	99,4%	99,4%	49 700
S&S Projektering AB	100%	100%	50 000
			<b>259 999 512</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Hökerum Bygghägnings AB	556784-9012	Ulricehamn	249 501 641	10 515 410
Hökerum Logistikfastigheter AB	559209-3149	Ulricehamn	225 830 613	213 951 796
S&S Projektering AB	559208-2902	Ulricehamn	189 290	-7 872

## Not 28 Bolag som ingår i koncernen

### Koncernen

Hökerum Byggförvaltning AB	556784-9012
Hökerum Byggförvaltning 2 AB	556789-0107
Hökerum Byggförvaltning 4 AB	556797-0529
Hökerum Byggförvaltning 5 AB	556797-0537
Hökerum Byggförvaltning 6 AB	556797-0545
Hökerum Byggförvaltning 7 AB	556798-0205
Hökerum Byggförvaltning 8 AB	556827-1240
Hökerum Byggförvaltning 9 AB	556851-7162
S & S Projektering AB	559208-2902
Hökerum Logistikfastigheter AB (99,4%)	559209-3149
Hökerum Logistikutveckling AB	559209-3156
Fastigheten Smedjan 7 AB	556724-2671
Åsunden Fastighets AB	556897-7002
Flerfam i Ulricehamn AB	556861-5115
Hökerum Fastigheter i Ulricehamn AB	556827-1257
Hökerum Fastigheter i Borås 2 AB	556827-1232
Hökerum Fastigheter i Ulricehamn 3 AB	556645-7122
Riksensberg i Ulricehamn AB	556733-4791
Sanatorieskogen 1:38 Fast. förvaltning AB	556843-1356
Hökerum Fastigheter i Huskvarna AB	559056-0495
Hökerum Fastigheter i Hovslätt AB	559056-0370
Hökerum Fastigheter i Borås AB	556827-1265
Max i Ulricehamn AB	556564-8390
Hökerum Fastigheter i Mark AB	556827-1570
Borås Majbaggen 2 AB	556841-6639
FLT Fastigheter AB	556869-7683
Hökerum Fastigheter i Borås 3 AB	556806-6327
Centrumfastigheter i Huskvarna AB	556290-8607
HB Bøgehem Förvaltning	916894-3455
Ståhls Fastigheter KB	916899-0043
KB Storgatan 9	969605-7232
KB Barollo 1	916851-8422
Hökerum Logistikfastigheter 1 AB	559211-0539
Hökerum Logistikfastigheter 2 AB	559304-9090
Hökerum Square i Vaggeryd 2 AB	559215-6433
Hökerum Square i Klippan 1 AB	559230-1880
Hökerum Square i Karlshamn 1 AB	559304-9108
Hökerum Square Två AB	559283-0607
Hökerum Square Fyra AB	559185-2982
Hökerum Square Auto Fyra AB	559318-2180

2024040808967

Ulricehamn den 28 mars 2024



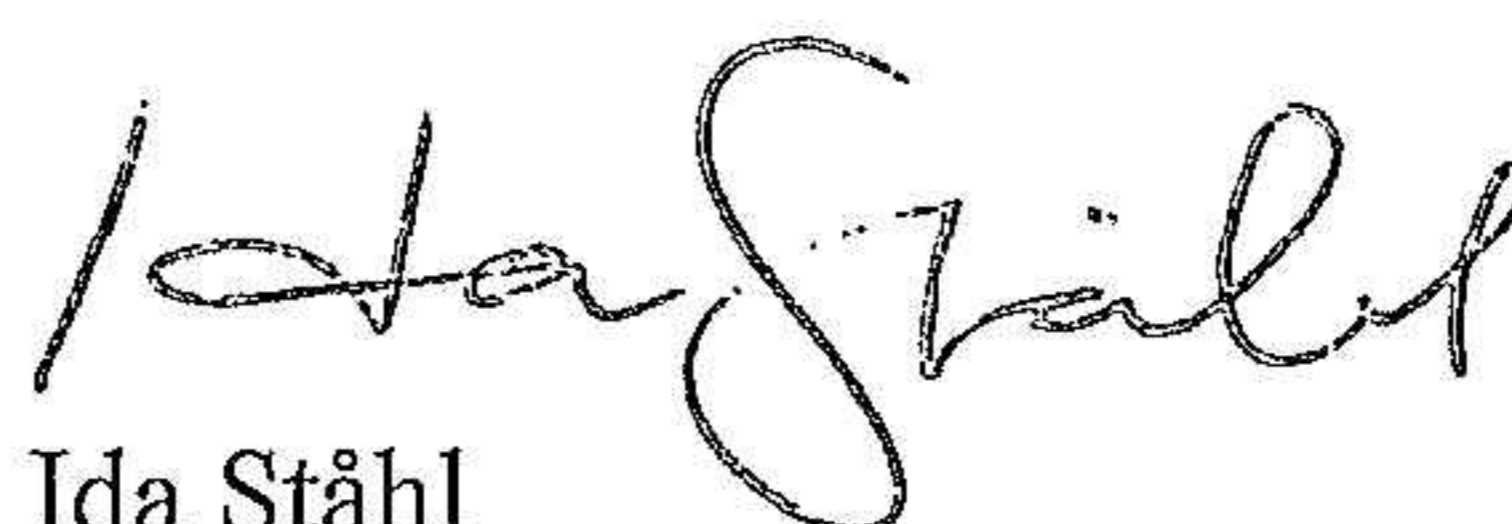
Linda Ståhl  
Ordförande



Viktor Ståhl



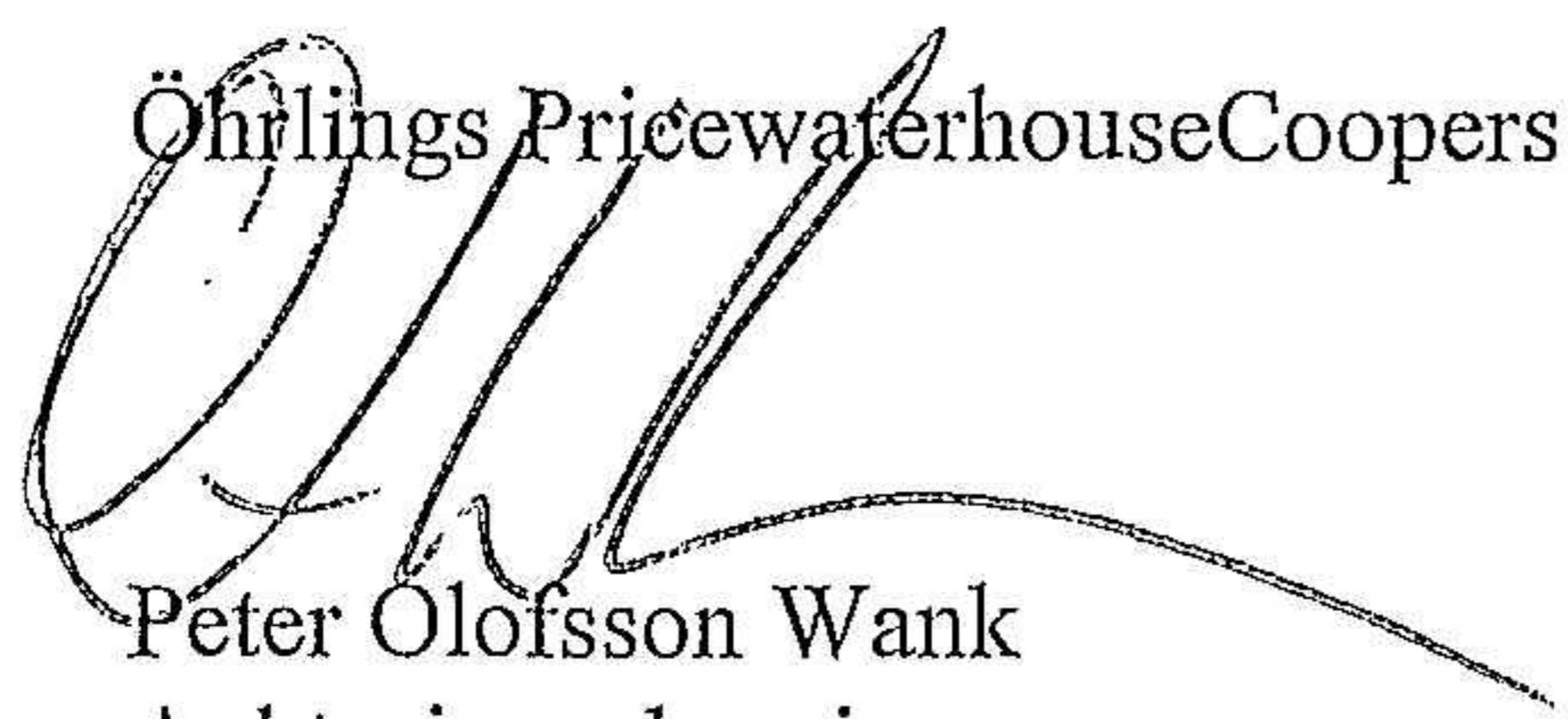
Daniel Ståhl



Ida Ståhl

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas

Sofia Westermarck

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB, org.nr 559203-3608

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och koncernens kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ståhl & Ståhl i Ulricehamn AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### 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.

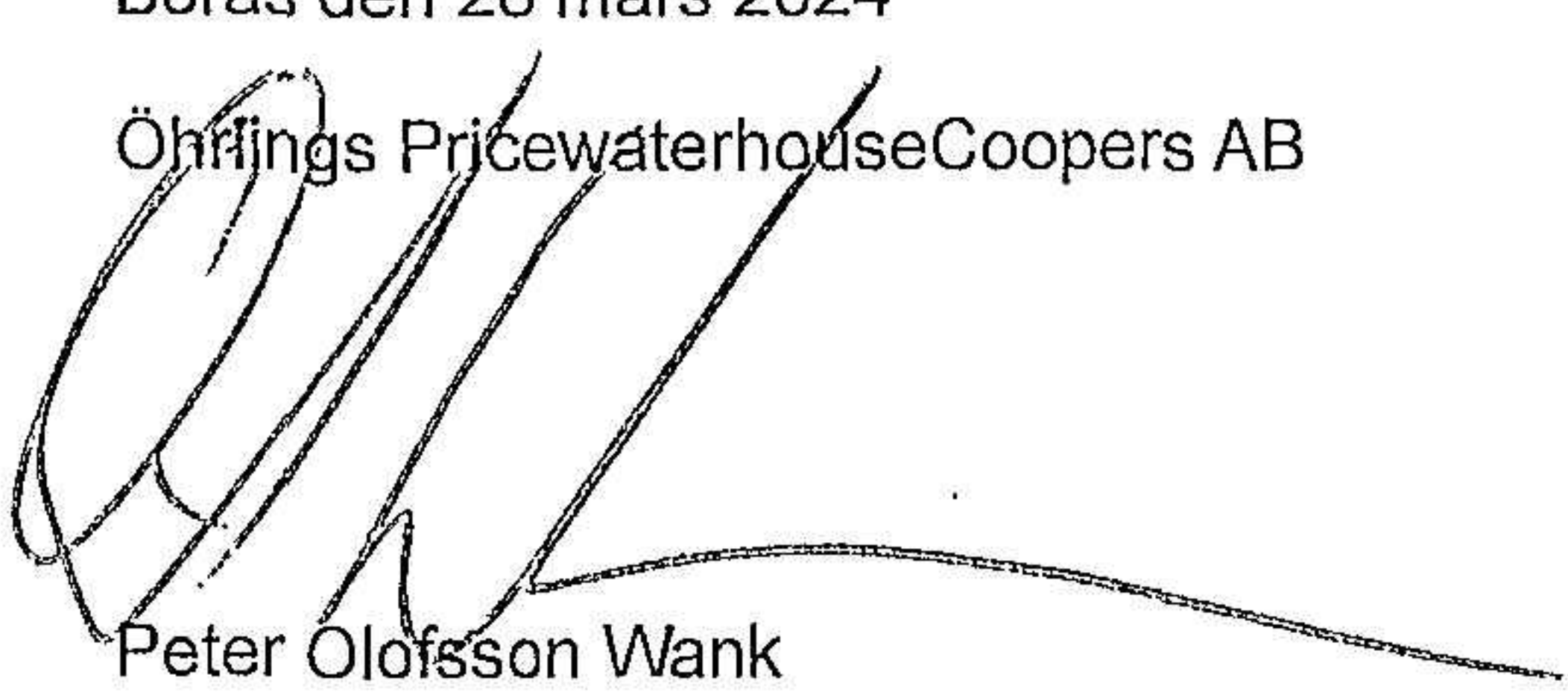
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 28 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Olofsson Wank  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Sofia Westermarck