

# Årsredovisning

## Hus & Fastigheter i Norrköping AB

Org.nr 556398-1397

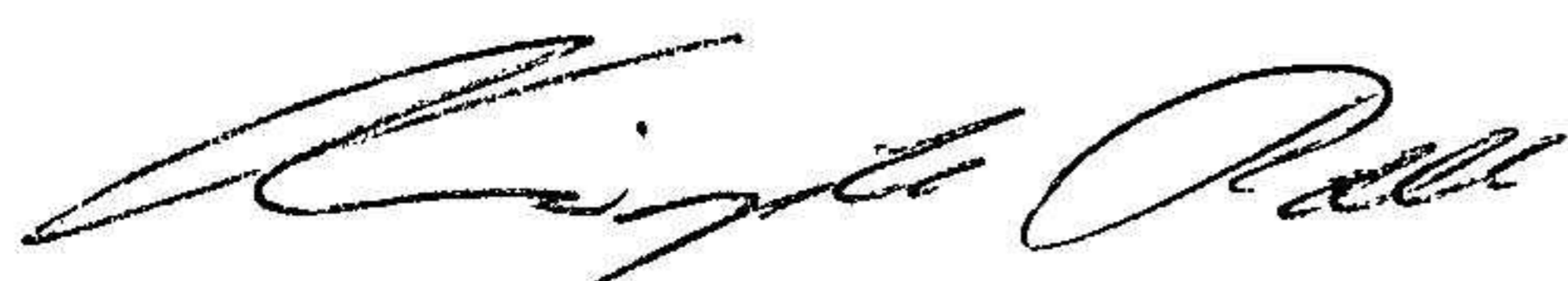
Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hus & Fastigheter i Norrköping AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 29 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 29 juni 2023



Birgitta Palm

# Årsredovisning

## Hus & Fastigheter i Norrköping AB

Org.nr 556398-1397

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Hus & Fastigheter i Norrköping AB avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 3    |
| Balansräkning          | 4    |
| Noter                  | 6    |

Styrelsens säte: Norrköping

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

✓

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver till största delen fastighetsförvaltning samt förvaltning av andelar i dotterbolag.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 006       | 563         | 668         | 613         |
| Resultat efter finansiella poster | 100 997     | -247        | 1 537       | -196        |
| Balansomslutning                  | 148 496     | 23 058      | 23 020      | 20 723      |
| Soliditet (%)                     | 68          | 3           | 21          | 15          |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 250 000                   | 50 000                  | 646 040                        | -247 272                  | <b>698 768</b>     |
| Disposition enligt beslut av<br>årsstämman: |                           |                         |                                |                           |                    |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                         | -247 272                       | 247 272                   | <b>0</b>           |
| Årets resultat                              |                           |                         |                                | 100 997 256               | <b>100 997 256</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>250 000</b>            | <b>50 000</b>           | <b>398 768</b>                 | <b>100 997 256</b>        | <b>101 696 024</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| balanserad vinst       | 398 768            |
| årets vinst            | 100 997 256        |
|                        | <b>101 396 024</b> |
| disponeras så att      |                    |
| i ny räkning överföres | 101 396 024        |
|                        | <b>101 396 024</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                               | <b>Not</b> | <b>2022-01-01</b>  | <b>2021-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2022-12-31</b> | <b>-2021-12-31</b> |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>      |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                      |            | 1 006 289          | 562 502            |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | 18 209             | 14 687             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>1 024 498</b>   | <b>577 189</b>     |
| <i>Rörelsekostnader</i>                              |            |                    |                    |
| Övriga externa kostnader                             |            | -835 092           | -652 471           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-835 092</b>    | <b>-652 471</b>    |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>189 406</b>     | <b>-75 282</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                    |                    |
| Resultat från andelar i koncernföretag               |            | 101 200 000        | 0                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |            | -392 150           | -171 872           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>100 807 850</b> | <b>-171 872</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>100 997 256</b> | <b>-247 154</b>    |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>100 997 256</b> | <b>-247 154</b>    |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                    |                    |
| Skatt på årets resultat                              |            | 0                  | -118               |
| <b>Årets resultat</b>                                |            | <b>100 997 256</b> | <b>-247 272</b>    |

*Handwritten mark*

| Balansräkning                                  | Not  | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
|--|------|--------------------|-------------------|
|  | 1    |                    |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |      |                    |                   |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                   |      |                    |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |      |                    |                   |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 2    | 0                  | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |      | <b>0</b>           | <b>0</b>          |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |      |                    |                   |
| Andelar i koncernföretag                       | 3, 4 | 150 000            | 150 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |      | <b>150 000</b>     | <b>150 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |      | <b>150 000</b>     | <b>150 000</b>    |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                   |      |                    |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |      |                    |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                  |      | 147 245 657        | 22 890 429        |
| Övriga fordringar                              |      | 76 174             | 0                 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |      | 1 012 860          | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |      | <b>148 334 691</b> | <b>22 890 429</b> |
| <i>Kassa och bank</i>                          |      |                    |                   |
| Kassa och bank                                 |      | 11 070             | 17 998            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |      | <b>11 070</b>      | <b>17 998</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |      | <b>148 345 762</b> | <b>22 908 427</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |      | <b>148 495 762</b> | <b>23 058 427</b> |

| Balansräkning                                | Not<br>1 | 2022-12-31         | 2021-12-31        |
|--|----------|--------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |          |                    |                   |
| <i>Eget kapital</i>                          |          |                    |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |          |                    |                   |
| Aktiekapital                                 |          | 250 000            | 250 000           |
| Reservfond                                   |          | 50 000             | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |          | <b>300 000</b>     | <b>300 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |          |                    |                   |
| Balanserat resultat                          |          | 398 768            | 646 040           |
| Årets resultat                               |          | 100 997 256        | -247 272          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |          | <b>101 396 024</b> | <b>398 768</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |          | <b>101 696 024</b> | <b>698 768</b>    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |          |                    |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6        | 7 560 336          | 7 560 336         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |          | <b>7 560 336</b>   | <b>7 560 336</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |          |                    |                   |
| Leverantörsskulder                           |          | 178 915            | 298 395           |
| Skulder till koncernföretag                  |          | 34 528 462         | 9 077 278         |
| Skatteskulder                                |          | 0                  | 20 788            |
| Övriga skulder                               |          | 4 392 025          | 5 262 863         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |          | 140 000            | 140 000           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |          | <b>39 239 402</b>  | <b>14 799 323</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |          | <b>148 495 762</b> | <b>23 058 427</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Koncernredovisning upprättas inte enligt ÅRL 7:3.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31      | 2021-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 129 247         | 129 247         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>129 247</b>  | <b>129 247</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -129 247        | -129 247        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-129 247</b> | <b>-129 247</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 3 Andelar i koncernföretag**

|   | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 150 000           | 150 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>150 000</b>    | <b>150 000</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>150 000</b>    | <b>150 000</b>    |

**Not 4 Specifikation andelar finansiella anläggningstillgångar (med marknadsvärde)**

| <b>Namn</b>                             | <b>Kapital-<br/>andel</b> | <b>Rösträtts-<br/>andel</b> | <b>Antal<br/>andelar</b> | <b>Bokfört<br/>värde</b> |
|---|---------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Real Estate Holding i<br>Norrköping AB  | 100%                      | 100%                        | 1 000                    | 100 000                  |
| Fast.bolaget den Röda<br>Hällristningen | 100%                      | 100%                        | 500                      | 50 000                   |
|   |                           |                             |                          | <b>150 000</b>           |

|   | <b>Org.nr</b> | <b>Säte</b> |
|---|---------------|-------------|
| Real Estate Holding i Norrköping<br>AB  | 556697-1189   | Norrköping  |
| Fast.bolaget den Röda<br>Hällristningen | 559084-8155   | Norrköping  |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|  | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen | 7 560 336         | 7 560 336         |
|  | <b>7 560 336</b>  | <b>7 560 336</b>  |

✓

ank=20230703;20230704;12030

**Not 7 Ställda säkerheter**

|   | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning  | 8 190 000        | 8 190 000        |
| (varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag) | (8 190 000)      | (8 190 000)      |
|   | <b>8 190 000</b> | <b>8 190 000</b> |

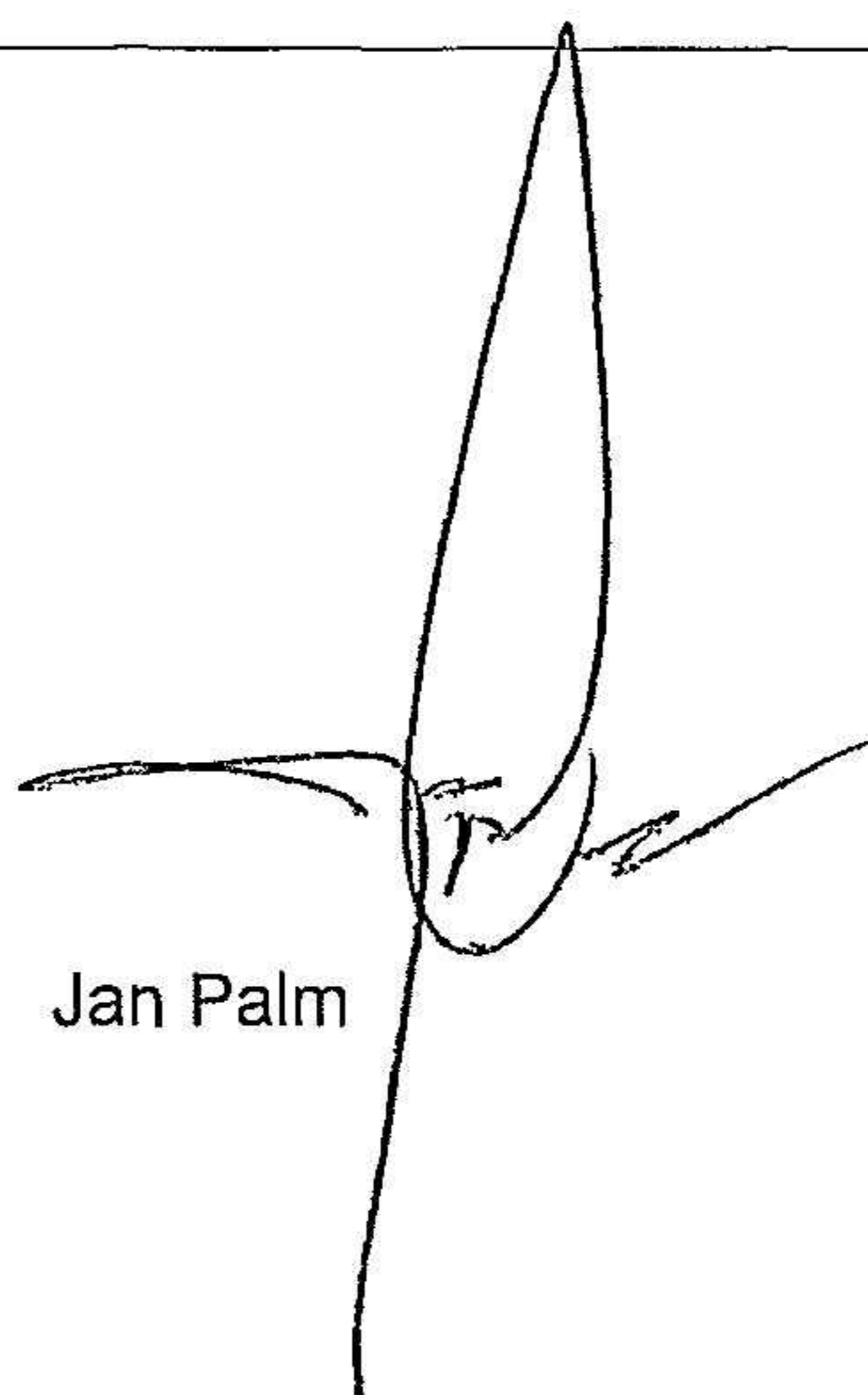
**Not 8 Eventualförpliktelser**

|                       | 2022-12-31 | 2021-12-31        |
|-----------------------|------------|-------------------|
| Eventualförpliktelser | 0          | 82 080 000        |
|                       | <b>0</b>   | <b>82 080 000</b> |

Norrköping den 29 juni 2023



Birgitta Palm  
Verkställande direktör



Jan Palm

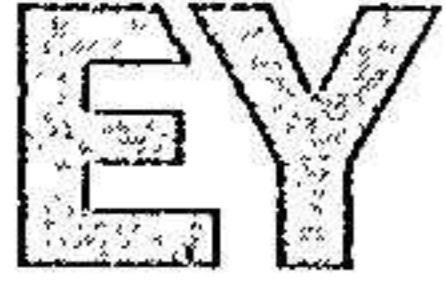
Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2023



Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med  
originalet intygas:





Building a better  
working world

ank=20230703;2023070412031

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hus & Fastigheter i Norrköping Aktiebolag, org.nr 556398-1397

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hus & Fastigheter i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hus & Fastigheter i Norrköping Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Hus & Fastigheter i Norrköping Aktiebolag enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Building a better  
working world

ank=20230703;20230704;2032

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Hus & Fastigheter i Norrköping Aktiebolag för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Hus & Fastigheter i Norrköping Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

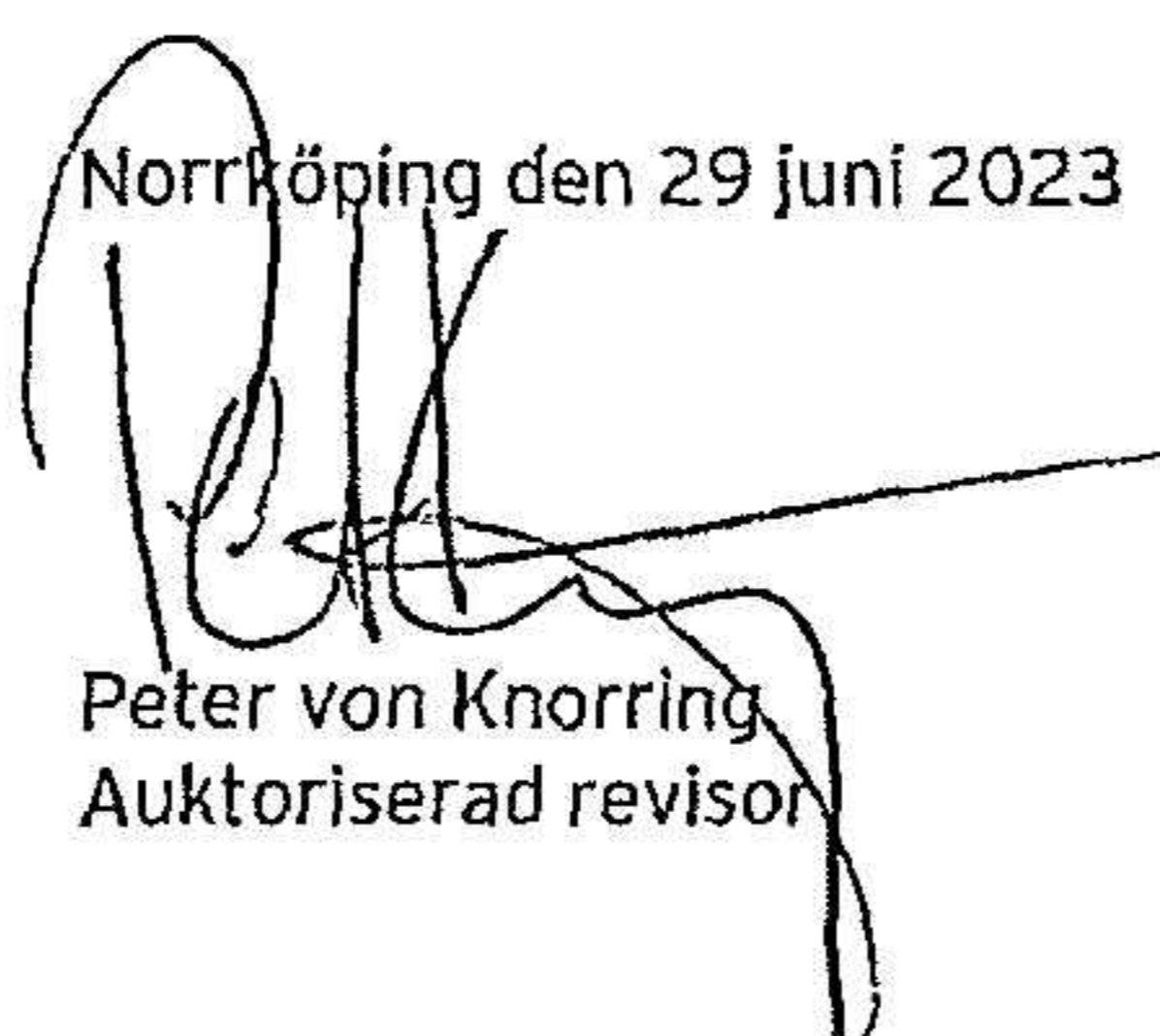
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Norrköping den 29 juni 2023



Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor

Kopians överensstämmelse med  
originalet intygas:

