

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

Styrelsen och verkställande direktör för Einar Mattsson Fastighets AB  
(556626-1912) avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Einar Mattsson AB, 556626-1920, med säte i Stockholm.

#### Verksamhet

Koncernens verksamhet utgörs av ägande av förvaltningsfastigheter i moderbolaget Einar Mattsson Fastighets AB och i ett antal dotterbolag. Hela verksamheten bedrivs i Stockholmsområdet.

Förvaltningsfastigheterna innehåller i huvudsak bostäder om 309 577 kvm, men också lokaler om 43 450 kvm. Den tekniska och den ekonomiska förvaltningen har skötts av systerbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB.

Koncernens driftöverskott ökade till 367,5 (356,4) mkr. Den huvudsakliga förklaringen är ökade hyresintäkter som beror på ökad uthyrning av lokaler samt borttagen hyresreduktion i samband med att ROT-projekt färdigställts. Vakansgraden i fastigheterna är låg och bedöms fortsätta att vara så.

I likhet med föregående år har underhållsåtgärder av det befintliga fastighetsbeståndet genomförts under året. Totalt har 275,6 (222,5) mkr lagts ner, varav 222,5 (171,2) mkr har aktiverats i enlighet med kraven i regelverket för redovisning benämnt K3-reglerna. Resterande del, 53,1 (51,3) mkr, har resultatförts.

De större underhållsprojekten under året har varit pågående ROT-arbeten i fastigheten Kvadraten 36 samt fastigheten Råttan 13, båda belägna på Södermalm. Därtill har koncernen också påbörjat förstudier till framtida planerad ROT i fastigheterna Nybygget 13, Slipen 42 och Slipen 43.

Fönster- och fasadrenovering av Hållsättra 2 belägen i Sättra har också genomförts under året och även på fastigheten Brukslaven 1 i Högdalen har fasaden återställts till sitt ursprungliga skick efter att ha varit i behov av renovering.

I Hjulsta fortgår alltjämt uppgraderingar av lägenheter och lokaler. Energiåtgärder löper på enligt plan och bland annat har energisnåla belysningsarmaturer satts upp på fastigheterna. I övrigt har koncernen under året investerat i digitala inpasseringssystem för 8 av koncernens fastigheter och arbetet pågår successivt med att implementera detta i samtliga fastigheter.

Koncernen fortsätter att utöka sitt bestånd i form av nyproduktion där systerbolagen Einar Mattsson Projekt AB bedriver projektutvecklingen och Einar Mattsson Byggnads AB utför entreprenaden. Totalt har 141,3 (30,8) mkr aktiverats i form av nyproduktion. Bakgrunden till att investeringsvolymen är väsentligt högre jämfört med föregående år, är att flera projekt som befann sig i tidigt skede under 2021 nu är i full produktion, framförallt projekt Persikan på Södermalm. Planerade projekt under kommande år är projekt Årstafältet, projekt Stadshagen på västra Kungsholmen och projekt Söderslaktan som ingår i stadsutvecklingsområdet Söderstaden i Stockholm.

Fastighetsbeståndet är finansierat genom lån i svenska kreditinstitut och snitträntan uppgår till 2,0% (1,8%). Räntetäckningsgraden är 3,2 (3,5) ggr enligt resultaträkningen.

Betydande övervärden föreligger i fastighetsbeståndet, se not 10.

Koncernen har inte haft några anställda. Till styrelsen har inga ersättningar eller förmåner utgått. Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i ovanstående bolag intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fast-

stälts på årsstämma den 9.15.2023

Årsstämman beslöt att disponera vinsten/behandla förlusten i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

 2.6.2023

Björn Strid

### Framtida utveckling

Koncernen kommer fortsätta utöka sitt fastighetsbestånd då ett antal olika nyproduktionsprojekt kommer genomföras de närmaste åren i Stockholmsområdet. Därtill planerar koncernen att genomföra fortsatt underhåll av befintliga fastigheter där hållbarhet i form av energibesparing och återbruk kommer att utgöra fokusområden.

Då bolagets hyresintäkter till övervägande del utgörs av intäkter från bostäder bedöms förutsättningarna för bolagets framtida utveckling vara gynnsam och bostadsfastigheter utgör en god säkerhet för kreditgivning. Det föreligger en god beredskap för framtida likviditetsbehov.

Översikt koncernens utveckling*	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (kkkr)	643 480	629 487	617 751	559 769
Driftöverskott (kkkr)	367 485	356 410	366 758	319 959
Resultat efter finansiella poster (kkkr)	77 066	74 352	87 608	62 236
Balansomslutning (kkkr)	6 361 487	6 573 935	7 044 086	6 903 320
Räntetäckningsgrad*	3,2	3,5	3,5	3,1
Synlig soliditet*	11%	11%	9%	8%
Justerad soliditet*	64%	65%	58%	57%

\*se not 24 för nyckeltalsdefinitioner

2023061314037

2023061314038

## Förslag till vinstdisposition

*Belopp i kr*

---

---

Till årsstämman förfogande i moderbolaget står enligt balansräkningen:

Balanserat resultat	587 527 731
Årets resultat	<u>-20 797</u>
	587 506 933

Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	<u>587 506 933</u>
	587 506 933

Vad beträffar företagets och koncernens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

2023061314039

## Resultaträkning

belopp i kkr	Not	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Hysesintäkter		643 480	629 487	3 071	2 946
Övriga rörelseintäkter		-	369	-	-
Fastighetskostnader		-275 995	-273 446	-2 430	-2 728
<b>Driftöverskott</b>	2	<b>367 485</b>	<b>356 410</b>	<b>641</b>	<b>218</b>
Avskrivningar	3	-162 002	-165 000	-250	-240
<b>Bruttoresultat</b>		<b>205 483</b>	<b>191 410</b>	<b>391</b>	<b>-22</b>
Central administration och marknadsföring	4	-25 075	-21 888	-22 578	-17 913
<b>Resultat från fastighetsförvaltning</b>	5, 6	<b>180 409</b>	<b>169 523</b>	<b>-22 187</b>	<b>-17 935</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-1 787	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 479	837	77 596	58 413
Räntekostnader och liknande resultatposter	8, 18	-107 822	-96 008	-76 428	-51 767
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>77 066</b>	<b>74 352</b>	<b>-22 806</b>	<b>-11 289</b>
<i>Bakslutsdispositioner</i>					
Koncernbidrag		-34 093	56 432	22 944	17 844
<b>Resultat före skatt</b>		<b>42 972</b>	<b>130 784</b>	<b>138</b>	<b>6 555</b>
Skatt på årets resultat	9	-20 176	-37 072	-159	22
<b>Årets resultat</b>		<b>22 796</b>	<b>93 712</b>	<b>-21</b>	<b>6 577</b>

2023061314040

## Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Förvaltningsfastigheter	10	6 079 566	5 876 810	13 570	12 844
		<u>6 079 566</u>	<u>5 876 810</u>	<u>13 570</u>	<u>12 844</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	11	-	-	1 295 828	1 247 013
Uppskjuten skattefordran	9, 12	193 002	190 360	-	-
		<u>193 002</u>	<u>190 360</u>	<u>1 295 828</u>	<u>1 247 013</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 272 568</b>	<b>6 067 170</b>	<b>1 309 398</b>	<b>1 259 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Hyses- och kundfordringar		2 288	5 866	0	0
Fordringar hos koncernföretag		5 149	373 971	1 824 734	2 342 526
Aktuell skattefordran		-	-	2 011	2 020
Övriga fordringar	13	28 776	53 481	3 823	3 828
Förutbet, kostnader och uppl. intäkter	14	19 565	15 580	4 272	223
		<u>55 778</u>	<u>448 898</u>	<u>1 834 839</u>	<u>2 348 597</u>
<i>Kassa och bank</i>		33 142	57 867	19 179	42 049
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>88 919</b>	<b>506 765</b>	<b>1 854 018</b>	<b>2 390 646</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 361 487</b>	<b>6 573 935</b>	<b>3 163 416</b>	<b>3 650 503</b>

2023061314041

## Balansräkning

KONCERNEN

MODERBOLAGET

belopp i kkr	Not	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	15, 16				
Aktiekapital		150	150	150	150
Bundna reserver/reservfond		-	-	30	30
Övrigt tillskjutet kapital		30	30	-	-
		<u>180</u>	<u>180</u>	<u>180</u>	<u>180</u>
Annat eget kapital		696 658	602 906	-	-
Fria reserver/balanserat resultat		-	-	587 528	580 911
Årets resultat		22 796	93 712	-21	6 577
		<u>719 454</u>	<u>696 618</u>	<u>587 507</u>	<u>587 488</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>719 634</b>	<b>696 798</b>	<b>587 687</b>	<b>587 668</b>
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatteskuld	17	406 417	383 599	2 553	2 394
<b>Summa avsättningar</b>		<b>406 417</b>	<b>383 599</b>	<b>2 553</b>	<b>2 394</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	18, 19	3 839 908	4 643 467	0	625 497
Depositioner		13 609	14 048	169	267
Övriga långfristiga skulder	20	9 978	9 978	-	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 863 495</b>	<b>4 667 493</b>	<b>169</b>	<b>625 764</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	18, 19	1 149 625	645 377	327 605	330 359
Leverantörsskulder		53 408	56 929	594	821
Skulder till koncernföretag		89 588	51 041	2 243 492	2 096 350
Aktuell skatteskuld		1 998	2 475	-	-
Övriga kortfristiga skulder	21	62 977	57 972	237	268
Uppl. kostnader och förutbet. intäkter	22	14 345	12 250	1 079	6 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 371 941</b>	<b>826 044</b>	<b>2 573 007</b>	<b>2 434 677</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 361 487</b>	<b>6 573 935</b>	<b>3 163 416</b>	<b>3 650 503</b>

2023061314042

## Rapport över förändring i eget kapital

belopp i kkr

### Moderbolaget

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>IB 2021-01-01</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>580 115</b>	<b>796</b>	<b>581 091</b>
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			796	-796	0
Årets resultat				6 577	6 577
<b>UB 2021-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>580 911</b>	<b>6 577</b>	<b>587 668</b>
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			6 577	-6 577	0
Erhållet aktieägartillskott			40		40
Årets resultat				-21	-21
<b>UB 2022-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>587 528</b>	<b>-21</b>	<b>587 687</b>

### Koncernen

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL		SUMMA
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital	Årets resultat	
<b>IB 2021-01-01</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>579 820</b>	<b>23 086</b>	<b>603 086</b>
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			23 086	-23 086	0
Årets resultat				93 712	93 712
<b>UB 2021-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>602 906</b>	<b>93 712</b>	<b>696 798</b>
Balanseras i ny räkning enl. beslut årsstämma			93 712	-93 712	0
Erhållet aktieägartillskott			40		40
Årets resultat				22 796	22 796
<b>UB 2022-12-31</b>	<b>150</b>	<b>30</b>	<b>696 658</b>	<b>22 796</b>	<b>719 634</b>

2023061314043

## Kassaflödesanalys

belopp i kkr	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022-01-01	2021-01-01	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Rörelseresultat	180 409	169 523	-22 187	-17 935
Återläggning av avskrivningar	162 002	165 000	250	240
Erhållen utdelning	912	773	0	0
Erhållen ränta	1 166	64	75 196	58 413
Erlagd ränta	-105 607	-96 849	-83 320	-52 294
Betald/erhållen inkomstskatt	-477	-546	9	1
<b>Kassaflöde löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital</b>	<b>238 405</b>	<b>237 964</b>	<b>-30 052</b>	<b>-11 576</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>				
Förändring av fordringar	395 520	495 777	516 148	1 386 061
Förändring av leverantörsskulder	-3 521	23 027	-226	-83
Förändring av övriga kortfristiga rörelseskulder	43 432	-1 006 043	148 202	-1 180 213
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>673 836</b>	<b>-249 275</b>	<b>634 072</b>	<b>194 189</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-364 758	-175 368	-975	-90
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-364 758</b>	<b>-175 368</b>	<b>-975</b>	<b>-90</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Lyft av lån	0	943 993	0	400 413
Amortering av lån	-299 311	-546 568	-628 251	-543 414
Förändring av övriga skulder	-439	-5 494	-99	98
Lämnat/erhållet aktieägartillskott	40	0	-50 512	-42 724
Lämnat/erhållet koncernbidrag	-34 093	56 432	22 944	17 844
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-333 803</b>	<b>448 363</b>	<b>-655 917</b>	<b>-167 783</b>
<b>Bolagsbildning</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>	<b>0</b>
Årets kassaflöde	-24 725	23 721	-22 820	26 316
Likvida medel vid årets början	57 867	34 146	42 049	15 734
Likvida medel vid årets slut	33 142	57 867	19 179	42 049

## Noter

---

### Redovisnings- och värderingsprinciper

---

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter redovisas i den period de avser. Hyresintäkter utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor. Eventuella hyresrabatter som lämnas redovisas över hyreskontraktets löptid. Kostnader som vidarefaktureras till hyresgäst redovisas som intäkter.

För hyresrabatter som lämnats med anledning av effekter av Covid-19 tillämpas Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2020:1 Vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset. Dessa hyresrabatter redovisas därmed i den period till vilken rabatten är hänförlig.

#### Statligt hyresstöd

Statligt hyresstöd som erhållits i form av ersättning för lämnade hyresrabatter med anledning av effekter av Covid-19 redovisas som intäkt inom raden Hyresintäkter i resultaträkningen, och redovisas i samma period som den minskade hyresintäkten/lämnade hyresrabatten.

#### Företaget som leasegivare

Leasingavtal där koncernen är leasegivare avser främst hyra av bostäder. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

#### Företaget som leasetagare

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

#### Skatt

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

#### Aktuell skatt

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 per balansdagen.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

#### Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar, fr o m 2013 enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner tillämpas:

Mark	-
Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/Innerväggar	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	50 år
Badrum	15 år
Kök	30 år
Fönster	50 år
Stammar/Rör	50 år
Ventilation	25 år
El	40 år
Hiss	25 år
Hysesgästanpassning lokaler	10 år
Restpost	50 år
Maskiner, inventarier, markanläggning	Räkenskapsenlig avskrivning enligt gällande skatteregler

**Finansiella instrument**

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 BFNAR 2012:1. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder har värderats till upplupet anskaffningsvärde och övriga finansiella instrument till anskaffningsvärde. Finansiella instrument som tillgångar är i förekommande fall nedskrivna till bedömt nuvärde eller verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader i det fall detta är lägre än anskaffningsvärdet.

**Säkringsredovisning**

För att säkra företaget avseende ränterisker relaterade till långfristiga fastighetslån har avtal om ränteswapar ingåtts. Ränteswaparna utgör därmed säkringsinstrument. Företaget har dokumenterat mål och strategi avseende riskhantering. Företagets bedömning är dels att den ekonomiska relationen mellan säkringsinstrumenten och det säkrade kassaflödet avseende räntor överensstämmer med målen för riskhanteringen och dels att säkringsförhållandet förväntas vara effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats. Då villkoren för säkringsredovisning enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11 är uppfyllda redovisas inte värdeförändringar på säkringsinstrumenten under den tid säkringsförhållande består. Uppgift om ränteswaparnas verkliga värde lämnas i not.

**Övriga redovisningsprinciper**

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

**Koncernredovisning**

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden vilket innebär att i koncernens egna kapital endast medtagits dotterbolagens vinstmedel i den mån de uppkommit efter förvärvet. Moderbolagets anskaffningsvärde för aktier i dess dotterbolag har eliminerats mot dotterbolagets redovisade, beskattade egna kapital vid tidpunkten för förvärv av bolagen.

**Not 1 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser utöver den ordinarie verksamheten har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 2	Specifikation av driftöverskott	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Hysesintäkter	643 480	629 487	3 071	2 946
	Övriga rörelseintäkter	-	369	-	-
		<u>643 480</u>	<u>629 856</u>	<u>3 071</u>	<u>2 946</u>
	<i>Fastighetskostnader</i>				
	Driftskostnader	-191 054	-193 995	-1 946	-2 280
	Reparation, underhåll och hyresgästanpassning	-52 328	-51 115	-400	-373
	Fastighetsskatt	-19 073	-16 740	-84	-75
	Tomträttsavgäld	-13 310	-13 293	-	-
	Kundförluster	-230	1 697	-	-
		<u>-275 995</u>	<u>-273 446</u>	<u>-2 430</u>	<u>-2 728</u>
	<b>Driftöverskott</b>	<b>367 485</b>	<b>356 410</b>	<b>641</b>	<b>218</b>

I koncernens fastighetskostnader som uppgår till 275 995 (273 446) ingår fakturering från koncernbolaget Einar Mattsson Byggnads AB med 323 (623), koncernbolaget Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB med 73 012 (79 263), koncernbolaget Einar Mattsson Projekt AB med 0 (50) samt moderföretaget Einar Mattsson AB med 500 (253).

2023061314046

Not 3	Avskrivningar	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Komponentavskrivning	-159 311	-159 411	-250	-240
	Nettoeffekt utrangeringsavdrag	-2 691	-5 589	-	-
		<u>-162 002</u>	<u>-165 000</u>	<u>-250</u>	<u>-240</u>

#### Not 4 Ersättningar

Bolaget har inga anställda och VD är anställd i Einar Mattsson AB, koncernens moderbolag. Resultatet har belastats med 923 (803) för revisionskostnader. För konsultuppdrag har till Ernst & Young AB erlagts 78 (76). Uppgifterna i denna not avser såväl koncernen som moderbolaget.

#### Not 5 Leasingavtal - leasetagare

Koncernen och moderföretaget har ej ingått några väsentliga operationella eller finansiella leasingavtal.

Not 6	Leasingavtal - leasegivare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021

#### Operationell leasing

Leasingavtal där företaget är leasegivare avseende hyra av lokaler och bostäder.

Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:

#### Lokaler

Inom 1 år	19 853	10 424	171	123
Senare än 1 år men inom 5 år	79 178	76 198	520	506
Senare än 5 år	13 643	14 110	1	1
	<u>112 674</u>	<u>100 732</u>	<u>693</u>	<u>630</u>

#### Bostäder

506 726	497 220	1 473	1 435
---------	---------	-------	-------

#### Garage och p-platser

22 000	19 548	-	-
--------	--------	---	---

Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Koncerninterna ränteintäkter	3 358	-	77 480	58 413
	Övriga ränteintäkter	1 121	837	116	-
		<u>4 479</u>	<u>837</u>	<u>77 596</u>	<u>58 413</u>

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Koncerninterna räntekostnader	-242	0	-49 081	-49 102
	Övriga finansiella kostnader	-107 580	-96 008	-27 347	-2 665
		<u>-107 822</u>	<u>-96 008</u>	<u>-76 428</u>	<u>-51 767</u>

2023061314047

Not 9	Skatt på årets resultat	KONGERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
	Uppskjuten skatt underskottsavdrag	2 642	-8 463	-	-
	Uppskjuten skatt temporära skillnader	-22 818	-28 609	-159	22
	Aktuell skatt	-	-	-	-
		<u>-20 176</u>	<u>-37 072</u>	<u>-159</u>	<u>22</u>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>					
	Resultat före skatt enligt redovisningen	42 972	130 784	138	6 555
	Skatt på redovisat resultat enl. gällande skattesats	-8 852	-26 942	-28	-1 350
<b>Skatteeffekt av:</b>					
	Korrigerig avseende tidigare taxeringsår	-	-141	-	-
	Bokförda kostnader som inte ska dras av	-12 790	-12 576	-375	-1
	Kostnader som ska dras av men som inte ingår i det redovisade resultatet	483	1 494	243	1 373
	Bokförda intäkter som inte ska tas upp	983	1 092	1	-
	Avyttring delägarrätter	-	-	-	-
	Redovisad skatt	<u>-20 176</u>	<u>-37 072</u>	<u>-159</u>	<u>22</u>
<b>Not 10 Förvaltningsfastigheter</b>					
		KONGERNEN		MODERBOLAGET	
		2022	2021	2022	2021
<b>Byggnader</b>					
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>					
	Vid årets början	6 359 195	6 193 225	14 537	14 447
	Nyanskaffning	362 228	180 171	975	90
	Avyttringar och utrangering	-5 833	-14 201	-	-
	Vid årets slut	<u>6 715 591</u>	<u>6 359 195</u>	<u>15 512</u>	<u>14 537</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>					
	Vid årets början	-1 249 584	-1 103 464	-2 179	-1 939
	Avyttringar och utrangering	3 142	8 611	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-154 684	-154 731	-250	-240
	Vid årets slut	<u>-1 401 126</u>	<u>-1 249 584</u>	<u>-2 429</u>	<u>-2 179</u>
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>5 314 465</b>	<b>5 109 611</b>	<b>13 084</b>	<b>12 358</b>
<b>Byggnadsinventarier</b>					
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>					
	Vid årets början	68 574	77 261	-	-
	Årets förändring	976	-8 687	-	-
	Vid årets slut	<u>69 549</u>	<u>68 574</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Ack. avskrivning enl. plan</i>					
	Vid årets början	-9 193	-4 514	-	-
	Årets avskrivning enligt plan	-4 599	-4 679	-	-
	Vid årets slut	<u>-13 792</u>	<u>-9 193</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>55 757</b>	<b>59 381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Mark</b>					
<i>Ack. anskaffningsvärden</i>					
	Vid årets början	707 818	703 934	486	486
	Nyanskaffning	0	3 884	-	-
	Vid årets slut	<u>707 818</u>	<u>707 818</u>	<u>486</u>	<u>486</u>
	<b>Planenligt restvärde</b>	<b>707 818</b>	<b>707 818</b>	<b>486</b>	<b>486</b>

(fortsättning not 10)

**Markanläggning**

*Ack. anskaffningsvärden*

Vid årets början	-	-	-	-
Årets förändring	1 248	-	-	-
Vid årets slut	1 248	-	-	-

*Ack. avskrivning enl. plan*

Vid årets början	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-20	-	-	-
Vid årets slut	-20	-	-	-

**Planenligt restvärde**

1 228	-	-	-
-------	---	---	---

**Markinventarier**

*Ack. anskaffningsvärden*

Vid årets början	-	-	-	-
Årets förändring	306	-	-	-
Vid årets slut	306	-	-	-

*Ack. avskrivning enl. plan*

Vid årets början	-	-	-	-
Årets avskrivning enligt plan	-7	-	-	-
Vid årets slut	-7	-	-	-

**Planenligt restvärde**

299	-	-	-
-----	---	---	---

**Summa förvaltningsfastigheter**

6 079 566	5 876 810	13 570	12 844
-----------	-----------	--------	--------

**Taxeringsvärden**

Byggnader	6 189 126	5 048 549	17 583	15 495
Mark	4 601 341	3 332 264	36 083	25 748
Mark med tomträtt	1 360 694	1 034 223	-	-
	12 151 161	9 415 036	53 666	41 243

**Verkligt värde**

15 330 312	16 393 249
------------	------------

Verkligt värde för förvaltningsfastigheterna har bedömts internt genom nuvärdeberäkning av prognosticerade framtida kassaflöden. Värderingen har utförts med Datschas värderingsmodell och schablonmässiga avkastningskrav med justering för verkliga areor och hyresnivåer. Värderingen motsvarar ett direktavkastningskrav för restvärdesberäkning om 3,03 (2,80) procent i genomsnitt för beståndet, varierande mellan enskilda fastigheter i intervallet 1,80 – 6,22 (1,65 - 6,03) procent. För pågående nyproduktion har värdering skett till upparbetad investeringsvolym.

2023061514048

(fortsättning not 10)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg-/ Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2022		Totalt
				Byggnad	Mark	
<b>Stockholms kommun</b>						
Analysen 1	7 314	187	2019 / -	310 400	243 000	553 400
Analysen 3	0	2 840	2020 / -	87 000	25 000	112 000
Bäckåkra 8	4 731 *	312	2018 / -	181 800	152 732	334 532
Bjurbäcken 6	4 185	74	1956 / 2001	54 996	34 000	88 996
Bondetorp 21	1 098	345	1885 / 1977	17 583	36 083	53 666
Bondetorp 25	2 384	268	1932 / 1983	38 870	75 951	114 821
Brukslaven 1	6 878 *	467	1955 / 2004	93 476	57 692	151 168
Båtsmannen Större 26	4 354	801	1913 / 1981	79 000	141 600	220 600
Dymmelveckan 3	2 942	294	1959 / 2021	56 773	24 200	80 973
Edinge 1	5 472	385	1970 / -	48 425	18 084	66 509
Edinge 2	5 472	131	1971 / -	48 021	17 798	65 819
Fatburssjön 6						
Fatburssjön 7	12 455	2 553	1989 / -	249 000	416 000	665 000
Forskningen 2	6 290	297	2017 / -	290 750	268 800	559 550
Fågnaden 1	4 776	290	2010 / -	148 800	152 380	301 180
Gamen 16	5 767	118	2011 / -	162 217	198 300	360 517
Gjutaren 13	1 582	1 209	1905 / 1981	37 400	57 800	95 200
Grönsö 2	2 607 *	219	1957 / 2019	57 882	21 592	79 474
Harvinnen 18	2 170	170	1913 / 1976	31 234	69 529	100 763
Hidinge 1	8 362 *	98	1970 / -	74 253	27 149	101 402
Hidinge 2	13 272 *	547	1971 / -	123 200	46 565	169 765
Hoppdomaren 2	2 051	98	1950 / 2004	26 474	41 171	67 645
Hällsättra 2	4 707 *	72	1966 / 2018	59 506	19 600	79 106
Hällsättra 6	5 586 *	146	1966 / 2018	75 575	22 600	98 175
Härolden 49	1 931	452	1888 / 1988	34 768	64 900	99 668
Högbergsterrassen 1	3 947	910	2004 / -	128 000	133 000	261 000
Hörninge 2	4 230	114	1971 / -	38 398	13 600	51 998
Hörninge 3	4 230	77	1971 / -	39 247	13 600	52 847
Hörninge 5	4 230	99	1972 / -	37 404	13 661	51 065
Isjakten 1	2 991	239	1951 / 2003	37 546	59 000	96 546
Kippinge 1	9 022	422	1971, 2008 / -	97 376	30 613	127 989
Kippinge 2	6 000	415	1971 / -	54 932	20 091	75 023
Klarbäret 5	920	620	1905 / 1991	16 600	30 000	46 600
Koppången 4	7 994 *	510	2018 / -	300 000	270 200	570 200
Kungsbacken 6	1 913	622	1883 / 1971	34 600	77 200	111 800
Kvadraten 36	4 632	952	1969 / 1986	82 000	135 000	217 000
Landsfogden 4	2 764 *	227	1953 / 2014	39 589	24 656	64 245
Landsfogden 6	2 022 *	63	1954 / 2014	26 730	16 600	43 330
Lästringe 3	5 106	123	1971 / -	45 485	16 468	61 953
Lästringe 4	2 373	660	1971 / -	22 913	7 643	30 556
Magistern 2	1 579	3 344	1982 / -	77 000	88 000	165 000
Nybygget 13	2 742	344	1974 / -	50 200	89 960	140 160
Nybygget 14	2 668	418	1897 / 1975	39 556	84 760	124 316
Oljan 29	1 187	150	1930 / 1989	24 637	39 232	63 869
Oljan 32	2 803	280	1930 / 1984	53 200	91 166	144 366
Oxkärnan 1	3 291 *	887	1996 / -	126 000	161 000	287 000
Pagen 16	2 620	436	1986 / -	53 800	82 200	136 000
Pelarbacken Mindre 20	1 462	1 711	1958 / 2008	59 000	70 600	129 600
Pelarbacken Mindre 22	4 045	905	1958 / 2008	87 600	136 800	224 400
Plogen 4	2 250	866	1929 / 1998	50 600	77 200	127 800
Päronträdet 7	1 654	134	1931 / 2004	44 537	53 000	97 537
Rottninge 1	8 111	626	1971, 2008 / -	89 476	27 013	116 489
Rudan Större 12	1 757	48	1908 / 1982	27 727	54 558	82 285
Ruddammen 28	8 147 *	92	1991 / -	148 264	282 000	430 264
Rättan 13	5 626	2 212	1963 / -	109 000	190 600	299 600
Sandstuhagen 1 (andel 48,857 %)	**		1990 / -	10 400		10 400

2023061314049

(fortsättning not 10)

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	BOA, kvm	LOA, kvm	Bygg-/ Ombyggnadsår	Taxeringsvärde 2022		Totalt
				Byggnad	Mark	
<b>Stockholms kommun</b>						
Schönborg 6	4 241	4 040	1960 / 2020	301 000	217 000	518 000
Signalen 11	1 405	647	1932 / 1987	31 600	52 200	83 800
Sleipner 5	1 248	70	1909 / 1985	19 012	40 000	59 012
Slipen 42/Slipen 43	3 120	253	1944 / 1978	50 206	100 744	150 950
Stafsinge 1	0 *	859	1970 / -	6 400	1 810	8 210
Stora Tensta 1	4 866	337	1971 / -	44 471	15 695	60 166
Taklampan 1	4 145 *	125	2016 / -	129 800	85 330	215 130
Tamburmajoren 5	2 416	331	1937 / 2003	53 200	104 000	157 200
Timmermannen 28	1 023	102	1902 / 1985	17 340	31 000	48 340
Timmermannen 30	2 563	81	1932 / 1984	42 608	81 202	123 810
Timmermannen 33	2 138	576	1936 / 1992	54 800	70 253	125 053
Trasten 17	1 356	349	1886 / 1980	25 090	48 709	73 799
Trycklåset 1	11 180 *	398	1957 / 1995	142 726	92 692	235 418
Trädskolan 3	11 674	1 306	1990 / -	171 830	228 464	400 294
Ängs-Bod-Rönholmen	16 134 *	2 100	1968 / 2019	309 000	78 476	387 476
<b>Järfälla kommun</b>						
Barkarby 2:37	7 748	193	2015 / -	201 200	42 455	243 655
<b>Sundbybergs kommun</b>						
Liden 12	1 730	95	1957 / 2017	29 023	19 492	48 515
Hjulmakaren 1	3 889	715	2017 / -	120 600	30 566	151 166
<b>Totalt</b>	<b>309 577</b>	<b>43 450</b>		<b>6 189 126</b>	<b>5 962 035</b>	<b>12 151 161</b>

\* Upplåtelseform tomträtt. För övriga fastigheter är upplåtelseformen äganderätt.

\*\* Byggnad på ofri grund.

Not 11 Andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	-	-	1 247 013	1 204 289
Inköp	-	-	50	-
Ovillkorade aktieägartillskott	-	-	50 552	42 724
Nedskrivningar	-	-	-1 787	0
	-	-	1 295 828	1 247 013
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	-	-	<b>1 295 828</b>	<b>1 247 013</b>

(fortsättning not 11)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2022-12-31
AB Hjulstahem / 556748-4166 / Stockholm	1 000	100%	297 658
Barkarbyhem AB / 556943-0134 / Stockholm	1 000	100%	100
Campusbacken Fastighets AB / 556943-0019 / Stockholm	1 000	100%	264
Einar Mattsson Fastighetsholding AB / 556720-8110 / Stockholm	1 000	100%	93 801
Fastighets AB Banérgatan 54 / 556642-3637 / Stockholm	1 000	100%	2 131
Fastighets AB Birkagatan 20 / 556642-3660 / Stockholm	1 000	100%	9 665
Fastighets AB Bjurholmsplan 22 / 556642-3686 / Stockholm	1 000	100%	1 051
Fastighets AB Bjursättragatan 120 / 556642-3694 / Stockholm	1 000	100%	18 024
Fastighets AB Blekingegatan 26 / 556642-3710 / Stockholm	1 000	100%	5 064
Fastighets AB Bondegatan 59 / 556642-4189 / Stockholm	1 000	100%	543
Fastighets AB Bondegatan 9A / 556642-3728 / Stockholm	1 000	100%	9 259
Fastighets AB Borgmästargatan 8 / 556642-3736 / Stockholm	1 000	100%	13 075
Fastighets AB Dalbobranten 17 / 556642-3744 / Stockholm	1 000	100%	18 010
Fastighets AB Erstagatan 17 / 556642-3769 / Stockholm	1 000	100%	1 532
Fastighets AB Esplanaden 22 / 556642-3777 / Stockholm	1 000	100%	36 834
Fastighets AB Finn Malmgrens väg / 556768-8881 / Stockholm	1 000	100%	103
Fastighets AB Folkungagatan 126 / 556642-3785 / Stockholm	1 000	100%	1 139
Fastighets AB Folkungagatan 80 / 556642-3900 / Stockholm	1 000	100%	17 007
Fastighets AB Fägnaden / 556708-6565 / Stockholm	1 000	100%	13 306
Fastighets AB Holländargatan 27 / 556642-3819 / Stockholm	1 000	100%	10 615
Fastighets AB Hållsättrabacken 10 / 556642-3827 / Stockholm	1 000	100%	145 550

2023061314051

(fortsättning not 11)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2022-12-31
Fastighets AB Högbergsterrassen 1 / 556642-3843 / Stockholm	1 000	100%	14 182
Fastighets AB Isjaksgränd 18 / 556642-3850 / Stockholm	1 000	100%	7 579
Fastighets AB Kapellgränd 3 / 556642-3884 / Stockholm	1 000	100%	8 815
Fastighets AB Katarina Bangata 29 / 556642-3892 / Stockholm	1 000	100%	1 448
Fastighets AB Kavalleritorget / 556991-1976 / Stockholm	1 000	100%	188
Fastighets AB Krukmakargatan 16 / 556642-3918 / Stockholm	1 000	100%	4 678
Fastighets AB Krukmakargatan 18 / 559389-0428 / Stockholm	250	100%	35
Fastighets AB Lysviksgatan 95 / 556672-3978 / Stockholm	1 000	100%	40 997
Fastighets AB NDS I / 556972-7489 / Stockholm	1 000	100%	105
Fastighets AB NDS II / 556972-7497 / Stockholm	1 000	100%	105
Fastighets AB Nordstation kvarter 5 / 556991-1968 / Stockholm	1 000	100%	106
Fastighets AB O8 / 556642-3926 / Stockholm	1 000	100%	374
Fastighets AB Oxtorgsgränd 1 / 556642-3942 / Stockholm	1 000	100%	9 696
Fastighets AB Pilgatan 15 / 556642-3991 / Stockholm	1 000	100%	2 829
Fastighets AB Pipersgatan 28 / 556642-4064 / Stockholm	1 000	100%	816
Fastighets AB Pipersgatan 31 / 556642-4122 / Stockholm	1 000	100%	2 241
Fastighets AB Ruddammsbacken 30 / 556642-4106 / Stockholm	1 000	100%	2 833
Fastighets AB Rusthållarvägen 15 / 559412-9784 / Stockholm	250	100%	35
Fastighets AB Rusthållarvägen 27 / 556642-4130 / Stockholm	1 000	100%	62 302
Fastighets AB S-borg / 556660-3816 / Stockholm	1 000	100%	185 599
Fastighets AB Skebokvarnsvägen 173 / 556642-4148 / Stockholm	1 000	100%	12 414

2023061314052

(fortsättning not 11)

Specifikation av bolagets innehav av andelar i koncernföretag

Koncernföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Antal andelar i procent	Redovisat värde 2022-12-31
Fastighets AB Slipgatan 6 / 556642-4155 / Stockholm	1 000	100%	9 796
Fastighets AB Stadshagsvägen / 556946-8647 / Stockholm	1 000	100%	313
Fastighets AB Sticketbärsvägen 3A / 556642-4163 / Stockholm	1 000	100%	992
Fastighets AB Swedenborgsgatan 39 / 556642-4171 / Stockholm	1 000	100%	19 346
Fastighets AB Södermannagatan 42 / 556642-4205 / Stockholm	1 000	100%	2 648
Fastighets AB Tjärhovsgatan 42 / 556642-4213 / Stockholm	1 000	100%	930
Fastighets AB Torkel Knutssonsgatan 37 / 556642-4221 / Stockholm	1 000	100%	3 542
Fastighets AB Träskolevägen 22 / 556642-4239 / Stockholm	1 000	100%	12 484
Fastighets AB Ulricehamnsvägen / 559150-9301 / Stockholm	500	100%	108
Fastighets AB Vartoftagatan 13 / 556768-8964 / Stockholm	1 000	100%	13 120
Fastighets AB Vasaloppsvägen 76 / 556642-3587 / Stockholm	1 000	100%	8 454
Fastighets AB Vedevägsslingen 3 / 556642-4247 / Stockholm	1 000	100%	40 305
Fastighets AB Västrmannagatan 78 / 556642-4262 / Stockholm	1 000	100%	458
Fastighets AB Årstaporten / 556991-1943 / Stockholm	1 000	100%	348
Fastighets AB Åsögatan 144 / 556642-4270 / Stockholm	1 000	100%	1 217
Fastighets AB Ängsholmsgränd 5 / 556642-4288 / Stockholm	1 000	100%	127 844
Fastighets AB Östbergåbackarna / 559221-1477 / Stockholm	1 000	100%	156
Fastighets AB Östgötagatan 47 / 556642-4296 / Stockholm	1 000	100%	248
Persikokvarteret Fastighets AB / 559108-5856 / Stockholm	500	100%	1 276
Travbanan I Fastighets AB / 559339-5667 / Stockholm	250	100%	34
Fastighets AB Söderslakten / 559193-0705 / Stockholm	250	100%	100
<b>Summa redovisat värde</b>			<b>1 295 828</b>

2023061314053

### Not 12 Uppskjuten skattefordran

Underskottsavdrag föreligger i koncernen med 936 905 (924 079).

### Not 13 Övriga fordringar

Övriga fordringar i koncernen utgörs i huvudsak av fordringar gentemot Skatteverket för tillgodhavande på skattekonto om 27 964 (25 970).

### Not 14 Förutbet. kostnader och uppl. intäkter

Balansposten i koncernen utgörs i huvudsak av periodiserade allframtidförsäkringar med 5 031 (5 203), förutbetalda räntekostnader 2 400 (0) samt i övrigt av periodiserade fastighetskostnader om 12 133 (8 663).

### Not 15 Vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande i bolaget står enligt balansräkningen per 2022-12-31:

Balanserat resultat	587 528
Årets resultat	-21
	587 507
Styrelsen föreslår att vinstmedlen ska disponeras enl. följande:	
Balanseras i ny räkning	587 507
	587 507

Not 16 Antal aktier och kvotvärde	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Antal aktier	-	-	1 500	1 500
Kvotvärde i kronor	-	-	100	100

Not 17 Uppskjuten skatteskuld	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt:	406 417	383 599	2 553	2 394
	406 417	383 599	2 553	2 394

Avser uppskjuten skatt på temporära skillnader för fastigheter, vilka uppkommer genom olika aktiveringsprinciper och avskrivningsmetoder skattemässigt och redovisningsmässigt.

### Not 18 Skulder till kreditinstitut

Av den totala låneskulden i koncernen är 3 950 000 säkrad genom ränteswapavtal med återstående löptid mellan 0,2 och 9,5 år till en genomsnittlig räntesats om 1,1 %. Återstoden, 1 039 533, löper med rörlig ränta. Den rörliga räntan har under räkenskapsåret varit i genomsnitt 1,7 %. Av den totala låneskulden löper 1 149 605 till 2023, 1 050 000 till 2024, 1 800 180 till 2025, 1 136 037 till 2026, 330 359 till 2027, 313 000 till 2028 och 315 000 till 2029. Utöver detta finns i koncernen ett premielån om 1 099 som upptagits i samband med tecknande av s.k. allframtidförsäkring. Den totala räntan inom koncernen uppgår till 2,0 %. Premielånet amorteras i annuiteter f.o.m. utgången av 2046. Beloppen avser nominella värden.

2023061314055

Säkringsredovisning för Not 19 ränterisker avseende fastighetslån	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
Totalt verkligt värde på ränteswapar	320 033	-38 587	320 033	-38 587
	320 033	-38 587	320 033	-38 587

Företaget har tecknat avtal om ränteswapar. Dessa klassificeras som säkringsinstrument och bedöms uppfylla kraven för säkringsredovisning. Värdeförändringar på säkringsinstrumenten redovisas inte under den period då säkringsförhållandet består. Här lämnas uppgift om verkligt värde på säkringsinstrumenten. Se även information under redovisnings- och värderingsprinciper.

#### Not 20 Övriga långfristiga skulder

Avser latent stämpelskatter för lagfarter som uppstått i samband med koncerninterna fastighetsöverlåtelser.

#### Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Balansposten i koncernen består huvudsakligen av skuld avseende förskottsbetalda hyror med 62 885 (52 273).

#### Not 22 Uppl. kostnader och förutbet. intäkter

Balansposten i koncernen består i huvudsak av upplupna låneräntor med 11 863 (9 649), periodiserade fastighetskostnader om 1 682 (1 857) och upplupet revisionsarvode om 551 (501).

Ställda säkerheter och Not 23 eventalförpliktelser	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2022	2021	2022	2021
<i>Ställda säkerheter</i>				
Fastighetsin-teckningar	6 111 180	6 111 180	19 975	19 975
<i>Eventalförpliktelser</i>	Inga	Inga	Inga	Inga

#### Not 24 Definitioner

##### Synlig soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

##### Räntetäckningsgrad

Resultat från fastighetsförvaltning med återläggning av avskrivningar på förvaltningsfastigheter plus ränteintäkter, dividerat med räntekostnader.

##### Justerad soliditet


Eget kapital med tillägg av övervärden i förvaltningsfastigheter och noterade finansiella tillgångar (efter avdrag för latent skatt, 5%), i förhållande till balansomslutning justerad med motsvarande övervärden.

2023061314056

Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 2023 - 05 - 04  
Stockholm



Stefan Ränk  
Ordförande / Verkställande direktör

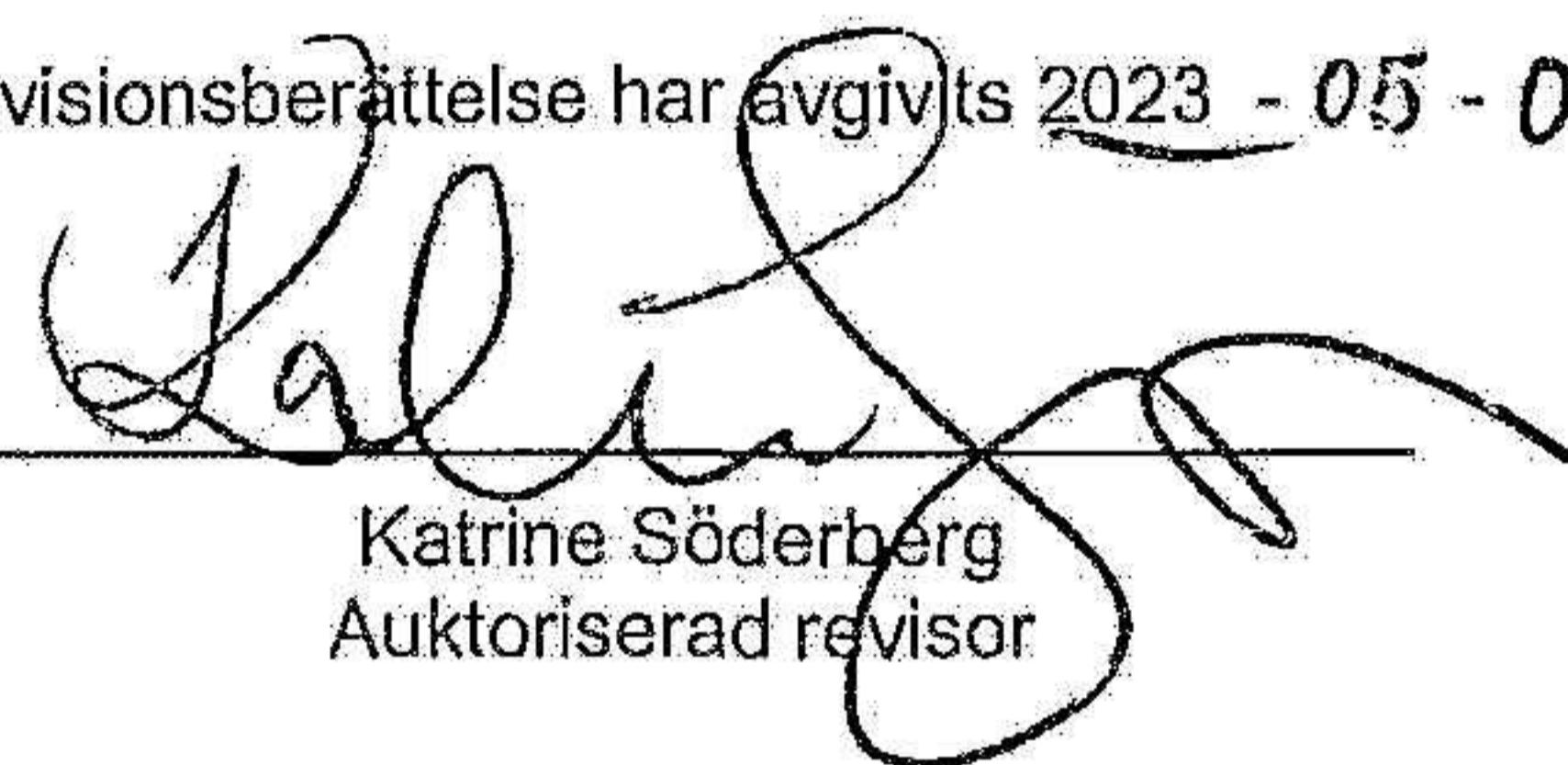


Anders Ränk  
Styrelseledamot



Björn Strid  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2023 - 05 - 08



Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2023061314057

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman Einar Mattsson Fastighets AB, org.nr 556626-1912

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Einar Mattsson Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

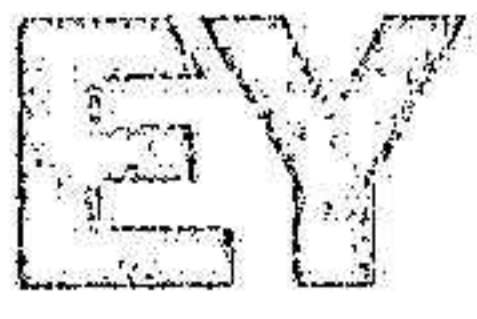
#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 mina 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.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

20230613 14058

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Einar Mattsson Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Stockholm den 8 maj 2023

Katrine Söderberg  
Auktoriserad revisor