

# ÅRSREDOVISNING

för


## Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	12

Härmed intygas att kopian  
överensstämmer med original.

  
Anna Hertzberg

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK.

### Verksamheten

Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad.

Vi arbetar näringspolitiskt för att främja hyresrättens utveckling samt erbjuder därutöver ett efterfrågestyrt tjänsteutbud.

Vi representerar cirka 17 000 medlemmar i hela landet.

### Verksamhet 2022

Just när pandemin tagit slut bryter ett krig ut i Europa. I kombination med leveransstörningar, den högsta inflationen på 30 år och räntor som ökade med flera hundra procent blev det ett omvälvande år. Från ett fastighetsperspektiv var utvecklingen på många sätt ytterst kännbar och allvarlig och kommer även att präglade vår verksamhet framöver.

### Ny organisation

I januari sattes en ny organisation som syftade till ett närmare och mer enhetligt ledarskap, minskad sårbarhet i verksamheten och ett ökat fokus på att utveckla medlemsnyttan och medlemserbudandet. Till stora delar har det fallit väl ut, med förbättrad samordning och resursutnyttjande. Däremot kvarstår ett arbete att göra på den näringspolitiska sidan för att skapa bättre samordning och ett mer enhetligt arbetssätt.

### Stärkt ekonomi med en ny verksamhetsplan

I februari antog styrelsen en ny verksamhetsplan som sträcker sig fram till 2025. Den sätter fokus på en ekonomi i balans, fokus på medarbetarna och en utvecklad medlemsnytta. Arbetet med att förbättra verksamhetens ekonomi innebär att vi gör ett resultatmässigt överskott, vilket tillsammans med föregående års överskott kompenserar för en längre period av samlat underskott.

### Nöjda medarbetare

Under hösten 2021 infördes ett nytt sätt att kontinuerligt mäta medarbetarnas nöjdhet och engagemang. Detta arbete har fortsatt under 2022 där vi sett en svag ökning på det totala indexet. Fortsatt fokus under nästa år är på ett mer strukturerat sätt utveckla planer för stärkt engagemang och kompetensutveckling. Vi har sett en ökad rörlighet på arbetsmarknaden som också påverkat vår verksamhet där personalomsättningen under året uppgått till 10%.

### Fler anslutna fastigheter

Sedan 2000-talets början har medlemsantalen minskat med drygt 30 procent. Det är en följd av den konsolidering i branschen där antalet små fastighetsägare blivit färre, medan de stora blivit större. Det bekräftas av att vi haft en stadig tillväxt på antalet anslutna fastigheter, som under samma period ökat med över 20 procent. Trenden är densamma under 2022 med en svag minskning av antalet anslutna medlemmar på knappt 1,5 procent men en ökning av antalet anslutna fastigheter med drygt 2,5 procent, där vi når en ny toppnotering på över 18 500 anslutna fastigheter.

### Ökad medlemsnöjdhet

Under hösten genomfördes årets medlemsundersökning. Den visade en tydlig ökning av medlemsnöjdheten samtidigt som fler än förra året svarade på undersökningen. Det är glädjande att vårt fokus på medlemskapets innehåll och medlemsnytta får effekt, samtidigt som det är den långsiktiga trenden i medlemsundersökningen som är viktig snarare än resultatet ett enskilt år. Vi kommer att fortsätta mäta medlemmarnas och kundernas nöjdhet med vårt erbjudande och våra leveranser samtidigt som vi arbetar med att konstant förbättra oss som organisation och vårt medlemserbudande.

Vi som branschorganisation kommer att ha ett fortsatt fokus på våra medlemmars ekonomiska situation under 2023 – både näringspolitiskt, i vår rådgivning, i våra medlemsmöten och i hyresförhandlingarna. När vi ser tillbaka på medlemsåret 2022 kan vi konstatera att vi aldrig haft så många besökare på våra digitala medlemsmöten. Vi har också haft en mycket god uppslutning vid våra kretsårsmöten som ägt rum under november och december, där nya kretsar och fullmäktigeledamöter utsetts.

Företagets säte är Göteborg

# Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

## Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	83 748	84 195	83 262	80 098	76 967
Res. efter finansiella poster	5 410	3 535	3 089	-483	-2 183
Balansomslutning	78 296	75 760	73 817	70 660	66 350
Soliditet (%)	71,52	68,31	66,34	65,12	70,07
Antal medlemmar	4 472	4 529	4 607	4 368	4 448
Antal medlemsfastigheter	18 507	18 044	17 858	17 673	17 847
Medelantalet anställda	55	58	60	62	60

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000	1 042	46 934	2 779	49 713
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			2 779	-2 779	0
Fond för utvecklingskostnader	0	-281	281	0	281
Årets vinst				4 245	4 245
Belopp vid årets utgång	1 000	761	49 994	4 245	54 239

## Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	49 993 214
årets vinst	4 245 149
	<hr/>
	54 238 363
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	54 238 363
	<hr/>
	54 238 363

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023060928426

**Fastighetsägarna GFR AB**

Org.nr. 556156-0839

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>83 748</u>	<u>84 195</u>
		83 748	84 195
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4	-27 395	-27 121
Personalkostnader	5	-47 599	-50 245
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8,9	<u>-3 164</u>	<u>-3 141</u>
		-78 158	-80 507
<b>Rörelseresultat</b>		5 590	3 688
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-180</u>	<u>-154</u>
		-180	-153
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		5 410	3 535
<b>Resultat före skatt</b>		5 410	3 535
Skatt på årets resultat	7	-1 165	-756
<b>Årets resultat</b>		<u>4 245</u>	<u>2 779</u>

2023060928427

**Fastighetsägarna GFR AB**

Org.nr. 556156-0839

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Immateriella tillgångar	8	<u>3 131</u>	<u>5 445</u>
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>3 131</b>	<b>5 445</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier	9	<u>4 214</u>	<u>3 262</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 214</b>	<b>3 262</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	10	<u>35 544</u>	<u>35 000</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 544</b>	<b>35 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 889</b>	<b>43 707</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Pågående arbeten		<u>443</u>	<u>385</u>
<b>Summa varulager m.m.</b>		<b>443</b>	<b>385</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 573	4 335
Aktuell skattefordran		291	988
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 832</u>	<u>2 619</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 696</b>	<b>7 942</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>26 268</u>	<u>23 726</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>26 268</b>	<b>23 726</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>35 407</b>	<b>32 053</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>78 296</b>	<b>75 760</b>

2023060928428

**Fastighetsägarna GFR AB**

Org.nr. 556156-0839

**BALANSRÄKNING**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	11	1 000	1 000
Fond för utvecklingsutgifter	12	562	842
Reservfond		200	200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>1 762</u>	<u>2 042</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		49 993	46 934
Årets resultat		4 245	2 779
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>54 238</u>	<u>49 713</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>56 000</u>	<u>51 755</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		3 342	3 894
Skulder till moderföretag		7 023	7 869
Övriga skulder		1 937	2 256
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	9 994	9 986
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>22 296</u>	<u>24 005</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 296</b>	<b>75 760</b>

2023060928429

# Fastighetsägarna GFR AB

Org.nr. 556156-0839

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	2	5 590	3 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 164	3 141
Erhållen ränta m.m.		0	1
Erlagd ränta		-180	-153
Betald inkomstskatt		-468	-339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>8 106</b>	<b>6 338</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager/pågående arbete		-58	40
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-238	481
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 213	1 560
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-552	196
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-1 156	-1 033
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>4 889</b>	<b>7 582</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	8	-25	-492
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	9	-2 240	-233
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		462	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-1 803</b>	<b>-725</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Deposition		-544	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-544</b>	<b>0</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>2 542</b>	<b>6 857</b>
Likvida medel vid årets början		23 726	16 869
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>26 268</b>	<b>23 726</b>

2023060928430

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

*Immateriella anläggningstillgångar*

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

*Finansiella instrument*

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

*Leasing*

Samtliga leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

*Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

*Ersättningar till anställda*

Pensioner

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Not 2 Nettoomsättning****2022****2021***Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren*

Medlemsservice/Näringspolitik

39 354

38 713

Affärsverksamhet

44 394

45 482

---

83 748

---

84 195

## NOTER

2023060928432

Not 3	Leasingavtal - Operationell leasing leasetagare	2022	2021
	Under året har företags leasingavgifter uppgått till	5 118	5 704
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	4 260	3 547
	Mellan 2 till 5 år	11 401	3 354
	Senare än 5 år	3 626	99
		19 287	7 000
Not 4	Ersättning till revisorer	2022	2021
	<i>Ernst Young AB</i>		
	Revisionsuppdrag	150	150
	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	5	22
		155	172
	Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.		
Not 5	Personal	2022	2021
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	55	58
	varav kvinnor	35	38
	varav män	20	20
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen och VD:		
	Löner och ersättningar	1 200	1 837
		1 200	1 837
	Övriga anställda:		
	Löner och ersättningar	29 854	30 893
	Pensionskostnader	3 705	4 195
		33 559	35 088
	Sociala kostnader	11 151	11 830
	Summa styrelse och övriga	45 910	48 755
	<i>Könsfördelning i styrelse och företagsledning</i>		
	Antal styrelseledamöter	13	13
	varav kvinnor	6	6

## NOTER

<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Övriga räntekostnader	2	2
	Avkastningsskatt	178	152
		180	154
<b>Not 7</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Aktuell skatt	-1 165	-756
		-1 165	-756
	<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
	Resultat före skatt	5 410	3 535
	Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-1 114	-728
	Skatteeffekt av:		
	Ej avdragsgilla kostnader	-51	-28
	Summa	-1 165	-756
<b>Not 8</b>	<b>Immateriella tillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	11 178	10 686
	Inköp	25	492
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 203	11 178
	Ingående avskrivningar	-5 733	-3 467
	Årets avskrivningar	-2 339	-2 266
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 072	-5 733
	Utgående redovisat värde	3 131	5 445
<b>Not 9</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	9 633	9 400
	Inköp	2 240	233
	Försäljningar/utrangeringar	-1 938	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 935	9 633
	Ingående avskrivningar	-6 371	-5 496
	Försäljningar/utrangeringar	1 475	
	Årets avskrivningar	-825	-875
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 721	-6 371
	Utgående redovisat värde	4 214	3 262
<b>Not 10</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Kapitalförsäkring	35 000	35 000
	Deposition	544	0
	Utgående redovisat värde	35 544	35 000
	Marknadsvärde för kapitalförsäkring per 2022-12-31 är 43 547 tkr.		
<b>Not 11</b>	<b>Upplysningar om aktiekapital</b>	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde per aktie</b>
	Antal/värde vid årets ingång	1 000	1 000,00
	Antal/värde vid årets utgång	1 000	1 000,00

**NOTER**

		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 12 Utvecklingsfond</b>			
Belopp vid årets ingång		843	1 123
Avskrivning på uppskrivet belopp		-281	-281
Belopp vid årets utgång		562	842
<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Upplupna personalrelaterade kostnader		8 932	9 371
Beviljade ej utbetalda projektmedel		250	350
Övriga interimsskulder		812	265
		<u>9 994</u>	<u>9 986</u>
<b>Not 14 Disposition av vinst eller förlust</b>			
Förslag till disposition av bolagets vinst			
Till årsstämman förfogande står			
balanserad vinst	49 993		
årets vinst	4 245		
	<u>54 238</u>		
Styrelsen föreslår att			
i ny räkning överföres	54 238		
	<u>54 238</u>		
<b>Not 15 Ställda säkerheter</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Summa ställda säkerheter		<u>0</u>	<u>0</u>

2023060928434

**NOTER**

Göteborg

2023060928435

Mariette Hilmersson  
Ordförande

Lars Svensson

Hanna Lassing

Kristina Pettersson Post

Johan Frick

Marina Fritsche

Niklas Jansson

Fredrik Johansson

Annika Rasmussen

Magnus Henriksson

Jens Larsson

Ann-Mari Bengtsson  
Arbetsstagarrepresentant

Robin Toftin  
Arbetsstagarrepresentant

Rikard Ljunggren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

*Rikard Ljunggren*

Rikard Ljunggren  
E-mail: rikard.ljunggren@fastighetsagarna.se  
Role: VD  
2023-03-20 15:27 CET

*Fredrik Johansson*

Fredrik Johansson  
E-mail: fredrik@alorentz.se  
Role: Fastighetsförvaltare  
2023-03-20 15:30 CET

*Annika Rasmussen*

Annika Rasmussen  
E-mail: annika.rasmussen@orvelin.se  
2023-03-20 15:33 CET

*Ann-Mari Bengtsson*

Ann-Mari Bengtsson  
E-mail: ann-mari.bengtsson@fastighetsagarna.se  
Role: Fastighetskonsult  
2023-03-20 16:40 CET

*Johan Frick*

Johan Frick  
E-mail: johan.frick@cafastigheter.se  
Role: Regionchef  
2023-03-20 16:45 CET

*Lars Svensson*

Lars Svensson  
E-mail: lars.svensson@svefa.se  
Role: Senior Advisor  
2023-03-20 16:46 CET

*Magnus Henriksson*

Magnus Henriksson  
E-mail: magnus.henriksson@nwt.se  
2023-03-20 17:08 CET

*Jens Larsson*

Jens Larsson  
E-mail: jl@anebybostader.se  
Role: VD  
2023-03-20 17:32 CET

*Marina Fritsche*

Marina Fritsche  
E-mail: marina.fritsche@wallenstam.se  
Role: Regionchef  
2023-03-20 18:36 CET

*Mariette Hilmersson*

Mariette Hilmersson  
E-mail: mariette.hilmersson@castellum.se  
2023-03-20 20:23 CET

*Kristina Pettersson Post*

Kristina Pettersson Post  
E-mail: kristina.pettersson.post@vasakronan.se  
2023-03-20 21:54 CET

*Niclas Jansson*

Niclas Jansson  
E-mail: niclas@janssonmark.se  
Role: vice CEO  
2023-03-22 09:31 CET

*Robin Toftin*

Robin Toftin  
E-mail: robin.toftin@fastighetsagarna.se  
Role: Fastighetskonsult  
2023-03-22 11:11 CET

*Hanna Lassing*

Hanna Lassing  
E-mail: hanna.lassing@kanico.se  
Role: VD  
2023-03-22 12:39 CET

*Anders Linusson*

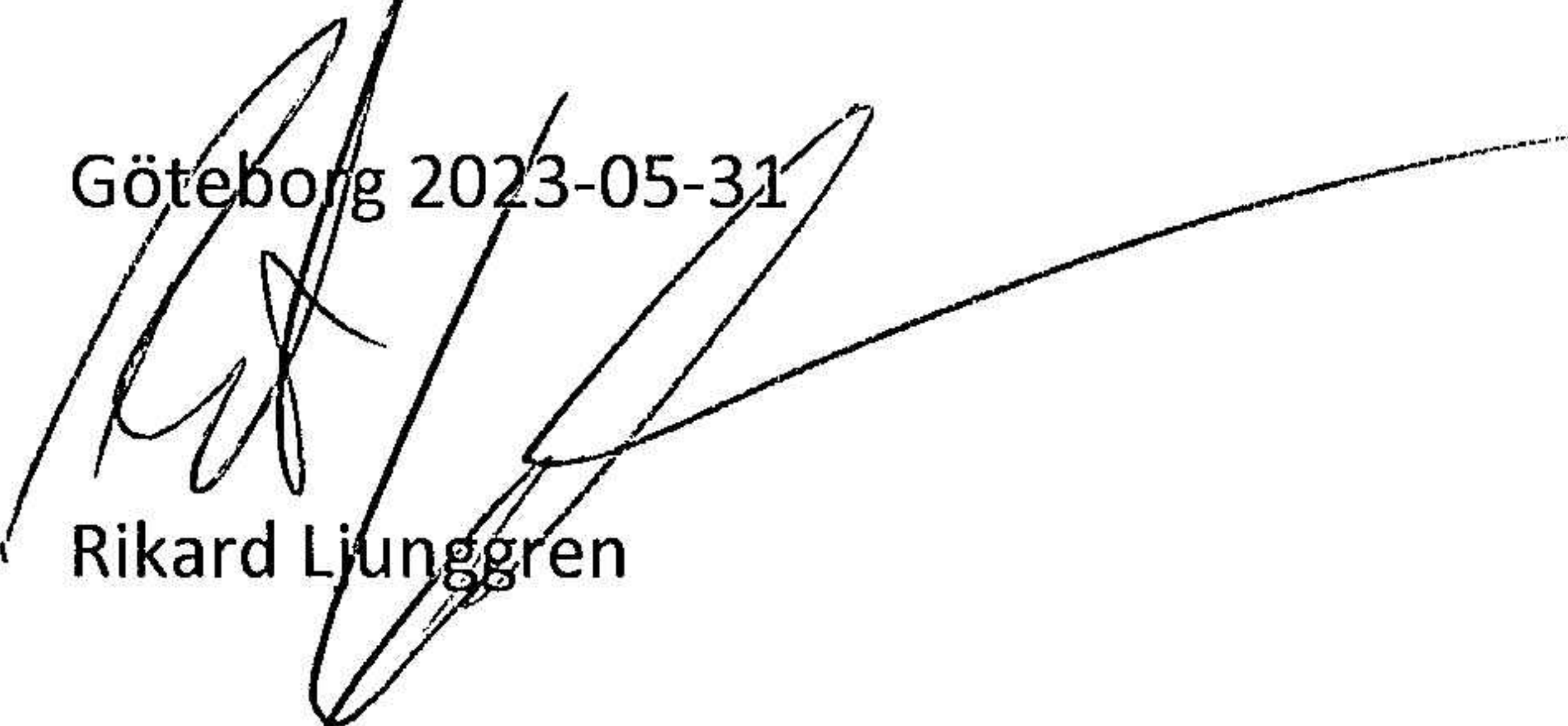
Anders Linusson  
E-mail: anders.linusson@se.ey.com  
Role: Auktoriserad revisor  
2023-03-22 15:31 CET

2025060928436

## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsägarna GFR AB intygar härmed att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma 2023-04-20. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-05-31



Rikard Ljunggren



Building a better  
working world

2023060928438

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsägarna GFR AB, org.nr 556156-0839

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsägarna GFR AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsägarna GFR ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

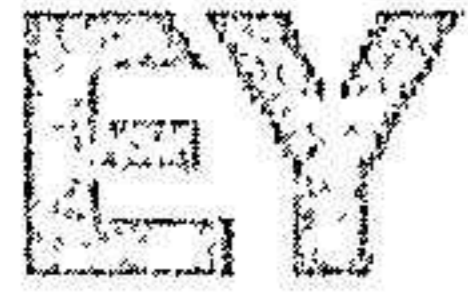
#### Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsägarna GFR AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsägarna GFR AB enligt god revisorsred 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 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

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 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.

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

Göteborg, datum enligt elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Anders Linusson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2023060928440

**ANDERS LINUSSON**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19740605xxxx

IP: 87.227.xxx.xxx

2023-03-22 14:34:49 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skvddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>