



MÖLN DALA
FASTIGHETS AB

ÅRSRAPPORT 2023



”

2023 har varit ett händelserikt år med flera framsteg i projektet. Forsebron som byggts om har äntligen kunnat öppnas upp och det firades med en uppskattad familjefest för alla Mölndalsbor. Årets stora höjdpunkt var även beskedet om att Forsåkers första detaljplan, den nordöstra delen, har vunnit laga kraft. Nu kan området börja växa fram och visionen ska bli till verklighet.

Vi är förväntansfulla på att få sätta spaden i marken och det är med stolthet vi nu kan påbörja omvandlingen. Alla inblandade har gjort ett värdefullt arbete och vi är väl förberedda inför genomförandet. Vi ser fram emot att göra vattnet tillgängligt, möjliggöra för nya bostadskvarter och att skapa en destination med nytänkande och upplevelserika miljöer i och runt om de historiska byggnaderna som ska förstärka Mölndals och Västsveriges utbud.

Bjarne Fjellanger
VD Mölndala Fastighets AB

Årsredovisning
för
MölnDala Fastighets AB
556773-5997

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för MölnDala Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

MölnDala Fastighets AB bildades ursprungligen av Stora Enso AB och förvärvades av Mölndals Stad, genom Kvarnfallet Mölndal AB, i samband med köpet av Forsäkersområdet år 2009. Syftet med förvärvet var att få tillgång till den mark som bolaget ägde. År 2010 beslutade Mölndals Stad att aktivera bolaget som sedan dess har varit ett exploateringsbolag för Forsäker. Bolagsordningen kompletterades med nya ägardirektiv samt ett avtal mellan Mölndals Stad och bolaget avseende utvecklingen av Forsäker. Avtalet ger MölnDala Fastighets AB ett tydligt uppdrag att ansvara för områdets förvaltning, planering, utveckling och exploatering.

Under år 2013 bildades ett konsortium bestående av byggföretagen Aspelin Ramm, ByggVesta, Peab, Trollängen, Veidekke och Wallenstam. Ett konsortialavtal för områdets utveckling tecknades som godkändes av Kommunfullmäktige. Vision 2.1 är en del av konsortialavtalet och anger inriktningen för utvecklingen av en ny stadsdel.

Företaget har sitt säte i Mölndal.

Moderbolag är Kvarnfallet Mölndal AB 556602-0854



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvärv och ingångna avtal

Bolaget har under 2023 ingått ett exploateringsavtal med Mölndal Stad för genomförandet av den första detaljplanen samt ett nytt hyresavtal för Färg och Tapetmakeriet Lim & Handtryck för en ometablering i Byggnad 16, som först ska genomgå en totalrenovering.

Nya dotterbolag

Under året har fyra nya bolag förvärvats:

Direkt under Mölndala Fastighets AB finns Forsåker Projekt AB 559456-3065 där syftet är att bedriva byggentreprenader.

I underkoncernen Forsåker Industrikärnan Holding AB finns följande nya bolag:

Forsåker Industrikärnan 2 AB 559403-0370, Forsåker Industrikärnan 3 AB 559432-8006 samt Forsåker Industrikärnan 4 AB 559432-7990 Syftet med dessa bolag är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

Organisation och rekrytering

Bolaget har i december 2023 11 anställda. Under året har ytterligare 1 medarbetare anställts som börjar i februari 2024 samt en rekrytering som pågår. Bolaget har under 2023 haft ett avtal med Mölndals Stad gällande köp av tjänster beträffande ekonomi och IT-stöd. Avtal finns med Mölndal Energi AB angående tjänster för HR och lön.

Befintliga byggnader

Under 2023 har planeringen fortlöpt inför renoveringen av de gamla industribyggnaderna som ska starta med Byggnad 16 som första byggnad.

Förvaltning

MölnDala Fastighets AB ansvarar för områdets förvaltning. Det finns i dag endast enstaka hyresgäster kvar i byggnader som ska renoveras de närmsta åren. Villa Korndal hyrs ut till Forever Living enligt det avtal som skrevs i samband med förvärvet.

Mölndalsån

Arbetet med ombyggnationen pågår för fullt och planeras färdigställas under 2025. Ett avtal finns mellan MFAB och Mölndal Stad som i sin tur skrivit avtal med entreprenör. Kostnaderna för ombyggnaden har dragit över ursprunglig kostnadskalkyl.

En ansökan för Miljödom 2, som gäller tillstånd för vattenkraftverket skickades in under 2020. Efter beslut i MMD görs nu den ansökan om under 2024.

Samverkan med Mölndals Stad

Under 2023 har den första detaljplanen antagits och vunnit laga kraft. Nu startar genomförandet av den med utbyggnad av gator och teknisk infrastruktur innan byggnationen kan starta. Staden bygger ut gator och teknisk infrastruktur. En gemensam styrgrupp för utbyggnaden har etablerats.

Vår första detaljplan innehåller de norra och östra delarna av området och omfattar bostäder, skola och förskola samt den gamla industrimiljön som vi valt att bevara.

de

Från pappersbruk till stadsdel och destination

Projektet Forsåker har flera unika kvalitéer som sätter Mölndal på kartan och som i framtiden kommer bli en betydande destination. Området har en genuin brukshistoria och delar av de äldre industribyggnaderna finns fortfarande kvar, dessa ska kompletteras med modern arkitektur som skapar spännande kontraster mellan nytt och gammalt. Forsen som rinner genom hela området kommer bli en viktig del i den nya stadsdelen, här kommer energi kunna skapas -både genom rekreation och förhoppningsvis vattenkraft.

Forsåker ska utvecklas till en destination fylld av skaparanda, kreativitet och upplevelser. Det kommer bli en knutpunkt med inspirerande miljöer för scenkonst, mat och skapande hantverk. Staden vill att Forsåker utvecklas till en modern stadsdel och en destination som förstärker Västsverige. Staden vill aktivt bidra till detta genom att vara tidigt med att etablera verksamhet i Forsåker, till nytta för Mölndals invånare.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Vi är nu inne i en konkret fas för genomförandet av den första detaljplanen och fortsätter förbereda oss inför utbyggnationen. Samtidigt ska arbetet med kommande detaljplaner startas upp.

Bland risker och osäkerhetsfaktorer, som bolaget löpande bevakar, kan nämnas:

-Tätheten: Om planprocessen leder till att för lite bostadsyta skapas kan intäktsbasen i bolaget bli för låg.

-Myndighetsbeslut utom bolagets kontroll: Länsstyrelsen, Mark- och miljödomstol och andra myndigheter kan komma att fatta beslut, som påverkar exempelvis tätheten, kostnadsmassan eller tidplanen, så att möjligheten att nå ett eftersträvat ekonomiskt resultat minskar. Vad som sker med järnvägen kan kraftigt påverka bolaget affär.

-Miljörisk: Riskerna avseende kostnader för att hantera miljöföroreningar är kartlagda i den omfattning som är möjlig i detta skede. Bolaget har i sina kalkyler tagit höjd för de ekonomiska konsekvenser som rimligen kan förväntas.

-Tidsrisk: En utdragen utvecklingsprocess kan påverka förutsättningarna för genomförbarheten, vilket också påverkar möjligheten att nå de ekonomiska målen.

-Finansiell risk och konjunktur: Bolaget är både räntekänsligt och konjunkturkänsligt. Som det ser ut vid utgången av 2023 så är konjunkturen för bostadsbyggarna rätt dålig, detta kan påverka våra intäkter på kortare sikt, om ingen vill starta bostadsbyggnationen. Samtidigt innebär det att våra investeringar i utbyggnad av gator och infrastruktur kräver mer externfinansiering som i dagens ränteläge är kostsamt.

Bjarne Fjellanger
VD Mölndala Fastighets AB



Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	575	1 095	1 138	20 107
Resultat efter finansiella poster	-23 729	-17 139	-10 181	-35 109
Soliditet (%)	8,6	3,8	6,3	10,3
Balansomslutning	1 077 481	853 282	614 122	440 640

Förändringar i eget kapital (SEK)

	Aktie- kapital	Aktieägar- tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000		33 932 468	-6 678 525	32 253 943
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-6 678 525	6 678 525	0
Erhållna aktieägartillskott		80 000 000			80 000 000
Årets resultat				-19 448 613	-19 448 613
Belopp vid årets utgång	5 000 000	80 000 000	27 253 943	-19 448 613	92 805 330

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	107 253 943
årets förlust	-19 448 613
	87 805 330

disponeras så att
i ny räkning överföres 87 805 330

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

ch

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	1	575	1 095
Aktiverat arbete för egen räkning		10 806	8 966
Övriga rörelseintäkter		1 773	875
		13 154	10 936
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-9 978	-11 013
Personalkostnader	3	-14 597	-11 919
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-103	-73
Summa rörelsekostnader		-24 678	-23 005
Rörelseresultat		-11 524	-12 069
Resultat från finansiella poster			
Nedskrivning aktier och andelar	11	-774	-500
Ränteintäkter		4 514	618
Räntekostnader	4	-15 759	-5 119
Finansiella kostnader		-186	-69
Summa finansiella poster		-12 205	-5 070
Resultat efter finansiella poster		-23 729	-17 139
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		2 359	10 055
Resultat före skatt		-21 370	-7 084
Skatt på årets resultat	5	1 921	405
Årets resultat		-19 449	-6 679

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

15

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000

5 000

5 000

5 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

107 254

33 932

Årets resultat

-19 449

-6 679

87 805

27 253

Summa eget kapital

92 805

32 253

Långfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut

250 000

350 000

Skulder till Mölndals stad

118 810

118 810

Skulder till koncernföretag

0

80 000

Optionsavgift konsortieavtal

16 500

16 500

Summa långfristiga skulder

385 310

565 310

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 405

2 550

Skulder till koncernföretag

117 403

1 929

Skulder till Mölndals stad

17

476 597

249 692

Övriga skulder

493

356

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

1 468

1 192

Summa kortfristiga skulder

599 366

255 719

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 077 481

853 282

Kassaflödesanalys

Tkr

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-23 729	-17 139
Betald skatt	0	670
Justeringar för av- och nedskrivningar	103	73
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-23 626	-16 396

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager omsättningsfastighet	-247 149	-188 745
Förändring av kortfristiga fordringar	1 115	-1 060
Förändring av kortfristiga skulder	339 243	65 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69 583	-140 360

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-141	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	28	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-113	0

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristiga fordringar	19 000	-160 000
Förändring långfristiga skulder	-180 000	180 000
Erhållna koncernbidrag	2 359	10 055
Erhållna aktieägartillskott	80 000	0
Lämnade aktieägartillskott	-4 400	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-83 041	30 055
Årets kassaflöde	-13 571	-110 305

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	9 180	119 484
Likvida medel vid årets slut	-4 391	9 179

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Pågående arbete

Kostnader för utveckling av marken inför försäljning av byggrätter redovisas som en tillgång i balansräkningen.

Omsättningsfastighet

Bolaget har för avsikt att sälja mark och byggnader i form av byggrätter, därav klassificeras dessa som omsättningsfastighet enl punkt 4.4 i K3. Således görs ingen avskrivning och heller inte någon fördelning på komponenter. Omsättningsfastigheterna värderas enligt lägsta princip.

Övriga materiella anläggningstillgångar

För tekniska anläggningar och inventarier sker avskrivning enligt plan.

Tekniska anläggningar	20%
Inventarier	20%

Skatt

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen.

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 metod 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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjutna skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Kvarnfallet Mölndal AB, organisationsnummer 556602-0854 med säte i Mölndal upprättar koncernredovisning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyresintäkter	-575	-1 095
	-575	-1 095

Not 2 Arvode till revisorer

	2023	2022
EY		
Revisionsuppdrag	227	202
	227	202

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda, inkl VD		
Kvinnor	5	6
Män	6	4
	11	10
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 261	2 046
Övriga anställda	7 183	5 441
	9 444	7 487
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	442	421
Pensionskostnader för övriga anställda	989	983
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 156	2 632
	4 587	4 036
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 031	11 523
Könsfördelning styrelse		
Andel kvinnor	14 %	0 %
Andel män	86 %	100 %

Avtal om avgångsvederlag

Bolaget har träffat avtal med VD om dennes anställningsvillkor. Enligt avtalet gäller allmänna bestämmelser kring anställningen.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	9 013	3 993
Övriga räntekostnader	6 746	1 126
	15 759	5 119

u

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 921	405
Totalt redovisad skatt	1 921	405

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-21 370		-7 084
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 402	20,60	1 459
Ej skattepliktiga intäkter		2		
Justering avseende skatter föregående år		46		
Ej avdragsgill nedskrivning		-159		-103
Ej avdragsgilla räntor		-2 357		-941
Övrigt		-13		-10
Redovisad effektiv skatt	8,99	1 921	5,72	405

Not 6 Tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275	275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	275	275
Ingående avskrivningar	-275	-275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275	-275
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier och verktyg

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	472	472
Inköp	154	0
Försäljningar	-28	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	598	472
Ingående avskrivningar	-332	-259
Försäljningar	28	0
Årets avskrivningar	-103	-73
Utgående ackumulerade avskrivningar	-407	-332
Utgående redovisat värde	191	140

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	100
Inköp	4 450	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 550	100
Utgående redovisat värde	4 550	100

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	179 000	19 000
Tillkommande fordringar	0	160 000
Avgående fordringar	-19 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 000	179 000
Utgående redovisat värde	160 000	179 000

Not 10 Aktier och andelar

Johanneberg Science Park AB, org.nummer 556790-310
Andelar 90 st, B aktier

	2023-12-31	2022-12-31
	Bokfört värde	Bokfört värde
Ingående balans	90	90
Aktieägartillskott	4 310	3 535
Nedskrivning aktieägartillskott	-4 400	-3 535
	0	90

Not 11 Eventualförpliktelser

Inga eventualförpliktelser finns kvar vid utgången av år 2023.

Not 12 Omsättningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	225 849	225 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	225 849	225 849
Utgående redovisat värde	225 849	225 849

jk

Not 13 Pågående projekt omsättningsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	425 948	237 203
Nyanskaffningar	247 151	188 745
	673 099	425 948

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	288	907
	288	907

Not 15 Aktiekapital

Aktiekapitalet i bolaget består av 50 000 aktier med ett kvotvärde om 100 kr.

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	250 000	430 000
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	118 810	118 810
	368 810	548 810

Några finansiella derivat för att säkra ränterisken används ej, därav har säkringsredovisningen inte upprättats.

Not 17 Koncernkonto

Fordran/skuld koncernkonto avser likvida medel på ett underkonto i Mölndals stads koncernkontostruktur.

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	50 000
Utnyttjad kredit uppgår till	4 391	0

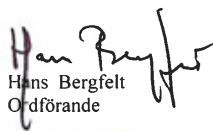
Mölndals stad har en borgensförbindelse för MölnDala Fastighets AB:s checkräkningskredit, för denna tjänst betalar MölnDala Fastighets AB en avgift.

ck

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	150	190
Fastighetsskatt	44	43
Upplupna pensionskostnader inkl löneskatt	347	341
Upplupna löner inkl. sociala avgifter	387	205
Upplupna räntekostnader	539	413
	1 467	1 192

MölnDal den 15 mars 2024


Hans Bergfelt
Ordförande

Hans Bergfelt
Ordförande

Kent Klarénius

Tomas Angervik

Anders Enelund


Sven-Ove Johansson

Sven-Ove Johansson

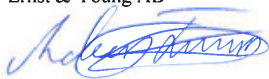
Carin Hedqvist

Jonathan Andersson

Bjarne Fjellanger
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2024

Ernst & Young AB


Anders Linusson
Auktoriserad revisor

Anders Linusson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i MölnDala Fastighets AB, org.nr 556773 - 5997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för MölnDala Fastighets AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av MölnDala Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 MölnDala Fastighets 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 revisorssed 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 för 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en ansvar av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av MölnDala Fastighets AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till MölnDala Fastighets 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 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 fortlöpa 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 räkenskaper. 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 den 18 mars 2024

Ernst & Young AB



Anders Linusson
Auktoriserad revisor





MöLN DALA
FASTIGHETS AB