

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

**Fastighets AB Malmö Gäddan 9**  
**556692-9401**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Malmö Gäddan 9 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämma den 17 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Malmö den 17 april 2023



Martin Karyd



Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
556692-9401

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB MALMÖ GÄDDAN 9

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Malmö Gäddan 9 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta hyresfastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till annabostäder AB (556038-9867). Med hänvisning till Årsredovisningslagen kap 7 § 3 upprättas inte någon koncernredovisning.

Fastighets AB Malmö Gäddan 9 har sitt säte i Malmö.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Malmö Saluhall, ägd av Fastighets AB Malmö Gäddan 9, utvecklas enligt plan och har inga vakanser.

Det allmänna intresset för att hyra lokal i Malmö Saluhall är väldigt starkt.

Under året har verksamheten belastats med höga energikostnader med hänsyn till rådande marknadsläge samt kostnader i samband med ökat antal besökare. Verksamheten är enligt nuvarande kriterier kvalificerat för elprisstödet vilket kommer sänka kostnaderna motsvarande för bokslutsåret 2023. Dock finns inget myndighetsbeslut ännu på utbetalningen av stödet.

Det fanns en pågående diskussion angående oklara mätvärden för gasförbrukningen gällande 2022. Reservation kopplat till detta påverkar årets resultat positivt.

Malmö Saluhalls verksamhet har utvecklats mycket positivt trots två svåra år med pandemi. Närområdet utvecklas i snabb takt med större gästunderlag och vi räknar med att den positiva trenden fortsätter för 2023 trots sämre konjunkturläge.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 532 045	7 656 524	6 353 425	7 264 256
Resultat e. finansiella poster	631 717	-177 544	163 630	400 428
Soliditet <sup>(1)</sup>	2,2%	1,2%	1,4%	1,2%

(1) Justerat eget kapital / Balansomslutning

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	909 068	-177 544	831 524
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-177 544	177 544	0
Årets resultat			631 717	631 717
Belopp vid årets utgång	100 000	731 524	631 717	1 463 241

Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
556692-9401

### Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserade vinstmedel från föregående år	731 524
Årets resultat	631 717
	<u>1 363 241</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att  
i ny räkning balanseras

1 363 241
<u>1 363 241</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkning, samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*S* *Ull*  
*x* *///*

Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
556692-9401

2023071704861

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		9 532 045	7 656 524
Övriga rörelseintäkter		297 411	331 445
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 829 456</b>	<b>7 987 969</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 088 076	-5 234 933
Personalkostnader	2	-1 785 165	-1 620 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 321 620	-1 307 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 194 861</b>	<b>-8 163 216</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>634 595</b>	<b>-175 247</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 917	-2 297
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 878</b>	<b>-2 297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>631 717</b>	<b>-177 544</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>631 717</b>	<b>-177 544</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>631 717</b>	<b>-177 544</b>

Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
556692-9401

2023071704862

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	60 366 971	61 258 811
Inventarier, verktyg och installationer	4	3 900 720	4 257 040
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>64 267 691</b>	<b>65 515 851</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>64 267 691</b>	<b>65 515 851</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 087 638	816 844
Övriga fordringar		35 711	79 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		323 918	117 957
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 447 267</b>	<b>1 014 136</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		918 956	483 731
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>918 956</b>	<b>483 731</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 366 223</b>	<b>1 497 867</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>66 633 914</b>	<b>67 013 718</b>

Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
556692-9401

2023071704863

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		731 524	909 068
Årets resultat		631 717	-177 544
		<u>1 363 241</u>	<u>731 524</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 463 241</b>	<b>831 524</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Skulder till koncernföretag		62 745 144	63 910 144
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>62 745 144</u>	<u>63 910 144</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 112 340	830 044
Skatteskulder		94 762	173 661
Övriga skulder		282 070	181 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		936 357	1 086 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>2 425 529</u>	<u>2 272 050</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>66 633 914</b>	<b>67 013 718</b>

Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
556692-9401

2023071704864

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag ("K2").

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	75 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

### Not 2 Medelantalet anställda

Medeltalet anställda	2022		2021	
	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
	4	2	3	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 637 316	66 637 316
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>66 637 316</b>	<b>66 637 316</b>
Ingående avskrivningar	-5 378 505	-4 486 665
Årets avskrivningar	-891 840	-891 840
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 270 345</b>	<b>-5 378 505</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>60 366 971</b>	<b>61 258 811</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6 426 339	6 109 638
Inköp	73 460	316 701
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 499 799</b>	<b>6 426 339</b>
Ingående avskrivningar	-2 169 299	-1 753 265
Årets avskrivningar	-429 780	-416 034
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 599 079</b>	<b>-2 169 299</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 900 720</b>	<b>4 257 040</b>

Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
556692-9401

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	0	0
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Malmö den 17 april 2023



Martin Karyd  
Verkställande direktör



Katarina Totté Karyd  
Ordförande



Sven Totté  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 17 april 2023

Deloitte AB



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Malmö Gäddan 9  
organisationsnummer 556692-9401

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Malmö Gäddan 9 för räkenskapsåret 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 Fastighets AB Malmö Gäddan 9s finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 Fastighets AB Malmö Gäddan 9 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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. 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, 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 huruvida 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

Kopian överensstämmer  
med originalet



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 revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Malmö Gäddan 9 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Malmö Gäddan 9 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Malmö den 17 april 2023

Deloitte AB



Paul Hansson  
Auktoriserad revisor

Kopian överensstämmer  
med originalet

