

# Årsredovisning

för

## Bergsadlern Fastighets AB

556730-2087

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-23.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

André Åkerlund, Styrelseledamot  
2024-05-27

Styrelsen och verkställande direktören för Bergsadlern 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna, Bergslagen 5, Adlern Mindre 16 och Vingråen 26, Stockholm Kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg och har ingen anställd personal.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Tuliakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 18 738      | 17 462      | 16 130      | 15 857      |
| Resultat efter finansiella poster | 6 542       | 9 088       | 9 177       | 9 787       |
| Soliditet (%)                     | 24,3        | 25,4        | 24,3        | 23,7        |

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Uppskrivnings-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b> |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100                       | 39 052                         | 15 118                         | 2 588                     | <b>56 858</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                                |                           |               |
| Utdelning                                   |                           |                                | -7 500                         |                           | <b>-7 500</b> |
| Balanseras i ny räkning                     |                           |                                | 2 588                          | -2 588                    | <b>0</b>      |
| Årets avskrivning                           |                           |                                |                                |                           |               |
| uppskrivning                                |                           | -299                           | 299                            |                           | <b>0</b>      |
| Årets resultat                              |                           |                                |                                | 3 087                     | <b>3 087</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>100</b>                | <b>38 753</b>                  | <b>10 505</b>                  | <b>3 087</b>              | <b>52 445</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| balanserad vinst        | 10 505 103        |
| årets vinst             | 3 087 417         |
|                         | <b>13 592 520</b> |
|                         |                   |
| disponeras så att       |                   |
| till aktieägare utdelas | 4 100 000         |
| i ny räkning överföres  | 9 492 520         |
|                         | <b>13 592 520</b> |

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 28 juni 2024.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

18 738

17 462

Övriga rörelseintäkter

27

0

**Summa rörelseintäkter**

**18 765**

**17 462**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-4 758

-4 352

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 482

-1 477

**Summa rörelsekostnader**

**-6 240**

**-5 830**

**Rörelseresultat**

**12 525**

**11 633**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

2 522

1 212

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-8 504

-3 757

**Summa finansiella poster**

**-5 982**

**-2 544**

**Resultat efter finansiella poster**

**6 542**

**9 088**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-4 603

Förändringar av periodiseringsfonder

-2 159

-1 173

Förändringar av överavskrivningar

38

0

**Summa bokslutsdispositioner**

**-2 121**

**-5 775**

**Resultat före skatt**

**4 422**

**3 313**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-1 334

-725

**Årets resultat**

**3 087**

**2 588**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|  |      |                |                |
|--|------|----------------|----------------|
| Byggnader och mark   | 4, 7 | 183 761        | 185 113        |
| Byggnadsinventarier  | 5    | 209            | 223            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 6    | 396            | 795            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |      | <b>184 366</b> | <b>186 131</b> |

#### **Summa anläggningstillgångar**

**184 366**

**186 131**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |               |               |
|--|--|---------------|---------------|
| Fordringar hos koncernföretag                |  | 51 078        | 49 333        |
| Övriga fordringar                            |  | 0             | 452           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 219           | 74            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>51 297</b> | <b>49 859</b> |

#### **Summa omsättningstillgångar**

**51 297**

**49 859**

#### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**235 663**

**235 990**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |   |               |               |
|----------------------------------|---|---------------|---------------|
| Aktiekapital                     |   | 100           | 100           |
| Uppskrivningsfond                | 8 | 38 753        | 39 052        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |   | <b>38 853</b> | <b>39 152</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |               |               |
|---------------------------------|--|---------------|---------------|
| Balanserat resultat             |  | 10 505        | 15 118        |
| Årets resultat                  |  | 3 087         | 2 588         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>13 592</b> | <b>17 706</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>52 445</b> | <b>56 858</b> |

#### Obeskattade reserver

|                                   |  |              |              |
|-----------------------------------|--|--------------|--------------|
| Periodiseringsfonder              |  | 5 963        | 3 804        |
| Akkumulerade överavskrivningar    |  | 181          | 220          |
| <b>Summa obeskattade reserver</b> |  | <b>6 144</b> | <b>4 024</b> |

#### Långfristiga skulder

|   |  |                |               |
|---|--|----------------|---------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut          |  | 104 299        | 0             |
| Skulder till koncernföretag, internreverser |  | 62 000         | 62 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>           |  | <b>166 299</b> | <b>62 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|  |  |               |                |
|--|--|---------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           |  | 1 062         | 104 940        |
| Förskott från kunder                         |  | 3 973         | 3 616          |
| Leverantörsskulder                           |  | 84            | 842            |
| Skatteskulder                                |  | 769           | 159            |
| Övriga skulder                               |  | 372           | 284            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |  | 4 515         | 3 267          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |  | <b>10 775</b> | <b>113 108</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 663

235 990

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Byggnader           | 100 år  |
| Lokalanpassning     | 10 år   |
| Byggnadsinventarier | 5-40 år |

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | 2023         | 2022         |
|--|--------------|--------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång | 2 511        | 1 200        |
|  | <b>2 511</b> | <b>1 200</b> |

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

|  | 2023          | 2022          |
|--|---------------|---------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag | -3 227        | -1 480        |
|  | <b>-3 227</b> | <b>-1 480</b> |

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 163 020        | 163 020        |
| Omklassificeringar                              | 70             | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>163 090</b> | <b>163 020</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -19 590        | -18 469        |
| Årets avskrivningar                             | -1 123         | -1 121         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-20 713</b> | <b>-19 590</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 41 684         | 41 983         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -299           | -299           |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>41 384</b>  | <b>41 684</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>183 761</b> | <b>185 113</b> |

### Not 5 Byggnadsinventarier

|   | 2023-12-31  | 2022-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 566         | 566         |
| Omklassificeringar                              | 46          | 0           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>612</b>  | <b>566</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -343        | -286        |
| Årets avskrivningar                             | -60         | -57         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-403</b> | <b>-343</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>209</b>  | <b>223</b>  |

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 795        | 326        |
| Inköp   | 715        | 949        |
| Omklassificeringar                              | -116       | 0          |
| Kostnadsförda projekt                           | -998       | -480       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>396</b> | <b>795</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>396</b> | <b>795</b> |

### Not 7 Ställda säkerheter

|  | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|--|-----------------|-----------------|
| Fastighetsinteckning   | 168 000         | 168 000         |
| <i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i> | <i>(62 000)</i> | <i>(62 000)</i> |
|  | <b>168 000</b>  | <b>168 000</b>  |

### Not 8 Uppskrivningsfond

|                                      | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Belopp vid årets ingång              | 39 052        | 39 351        |
| Avskrivning av uppskrivna tillgångar | -299          | -299          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>       | <b>38 753</b> | <b>39 052</b> |

## Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tulia AB med organisationsnummer 556712-9811 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-05-17

*Erik Selin*  
Erik Selin  
Ordförande

*Henrik Maslov*  
Henrik Maslov

*André Åkerlund*  
André Åkerlund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-21

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bergsadlern Fastighets AB, org.nr 556730-2087

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bergsadlern Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bergsadlern Fastighets ABs finansiella ställning per 31 december 2023 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 Bergsadlern Fastighets AB enligt god revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Bergsadlern Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bergsadlern Fastighets AB enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 21 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor