

**Årsredovisning**  
för  
**AHK Fastigheter AB**  
559221-1303  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:**

Linn Ståhlberg, Styrelseledamot  
2024-06-07

Styrelsen för AHK Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Verksamheten ska köpa, äga, förvalta och utveckla fastigheter samt hyra ut lägenheter och lokaler samt förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2019/20</b> (15 mån)
Nettoomsättning	2 049	1 912	1 991	2 038
Resultat efter finansiella poster	-365	2	113	-812
Soliditet (%)	5,2	7,0	7,4	6,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 479 870	-384 970	1 737	1 146 637
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 737	-1 737	0
Förändring uppskrivningsfond		-30 949	39 065		8 116
Årets resultat				-364 909	-364 909
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 448 921</b>	<b>-344 168</b>	<b>-364 909</b>	<b>789 844</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-344 168
årets förlust	-364 909
	<b>-709 077</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-709 077
	<b>-709 077</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 048 927	1 911 794
Övriga rörelseintäkter		6 326	0
		<b>2 055 253</b>	<b>1 911 794</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetens omkostnader		-1 321 882	-915 056
Övriga externa kostnader		-234 280	-157 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2	-278 092	-260 810
		<b>-1 834 254</b>	<b>-1 332 985</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>220 999</b>	<b>578 809</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 207	-577 072
		<b>-586 191</b>	<b>-577 072</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-365 192</b>	<b>1 737</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-365 192</b>	<b>1 737</b>
Skatt på årets resultat		283	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-364 909</b>	<b>1 737</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

15 050 530

14 464 782

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

5

0

859 996

**15 050 530**

**15 324 778**

**Summa anläggningstillgångar**

**15 050 530**

**15 324 778**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

68 943

434 407

Fordringar hos koncernföretag

17 257

19 757

Övriga fordringar

18

500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

35 434

**86 218**

**490 098**

*Kassa och bank*

133 463

681 267

**Summa omsättningstillgångar**

**219 681**

**1 171 365**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**15 270 211**

**16 496 143**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		1 448 921	1 479 870
		<b>1 498 921</b>	<b>1 529 870</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-344 168	-384 970
Årets resultat		-364 909	1 737
		<b>-709 077</b>	<b>-383 233</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>789 844</b>	<b>1 146 637</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	4	373 111	381 227
<b>Summa avsättningar</b>		<b>373 111</b>	<b>381 227</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	3, 6		
Skulder till kreditinstitut		11 181 215	10 968 720
Övriga skulder		2 000 000	2 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 181 215</b>	<b>12 968 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Skulder till kreditinstitut		212 508	112 512
Leverantörsskulder		40 826	905 894
Aktuella skatteskulder		22 101	44 277
Övriga skulder		181 793	30 265
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		468 813	906 611
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>926 041</b>	<b>1 999 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 270 211</b>	<b>16 496 143</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	1 %
Värme, Sanitet, Fasad och fönster	2 %
Yttertak	2,5 %
El	3,33%
Ventilation	4 %
Inre ytskick och vitvaror	5%
Bergvärmeanläggning	2%

### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Procentuell uppdelning av komponenter skedde 2019 enligt nedan.

Stomme/Stomkomplettering/innerväggar	15%
Stomme och Grund	35%
Värme och sanitet	12%
El	10%
Fasad	6%
Fönster	4%
Yttertak	6%
Ventilation	2%
Inre ytskick och vitvaror	10%
Summa	100 %

### **Inkomstskatter**

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

### **Avsättningar**

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkt, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital ( eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

## Not 2 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	13 300 000	13 300 000
Inköp	863 840	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 163 840</b>	<b>13 300 000</b>
Ingående avskrivningar	-696 315	-474 564
Årets avskrivningar	-239 027	-221 751
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-935 342</b>	<b>-696 315</b>
Ingående uppskrivningar	1 861 097	1 900 156
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-39 065	-39 059
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 822 032</b>	<b>1 861 097</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 050 530</b>	<b>14 464 782</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	15 050 530	14 464 782
Verkligt värde	16 113 840	15 250 000
Taxeringsvärden byggnader	5 413 000	5 413 000
Taxeringsvärden mark	1 149 000	1 149 000
	<b>6 562 000</b>	<b>6 562 000</b>
Bokfört värde byggnader	12 821 450	12 235 702
Bokfört värde mark	2 229 080	2 229 080
	<b>15 050 530</b>	<b>14 464 782</b>

## Not 3 Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	11 181 215	10 518 672
Lån till aktieägare	2 000 000	2 000 000
	<b>13 181 215</b>	<b>12 518 672</b>

#### Not 4 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	381 227	391 433
Årets avsättningar	-8 116	-10 206
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>373 111</b>	<b>381 227</b>

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Bergvärmeanläggning som tog i drift 2023

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	859 996	
Inköp	0	859 996
Omklassificeringar	-859 996	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>859 996</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>859 996</b>

Bergvärme anläggning som togs i bruk 2023

#### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 11 393 723 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 181 215	10 968 720
	<b>11 181 215</b>	<b>10 968 720</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	212 508	112 512
	<b>212 508</b>	<b>112 512</b>

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten	11 927 500	11 537 500
	<b>11 927 500</b>	<b>11 537 500</b>

Stockholm 2024-05-30

*Martin Ståhlberg*  
Martin Ståhlberg

*Linn Ståhlberg*  
Linn Ståhlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-30

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor  
Mazars AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AHK Fastigheter AB  
Org. nr 559221-1303

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AHK Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AHK Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 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 AHK Fastigheter 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 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 förvaltning för AHK Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 AHK Fastigheter 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 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.

### 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Johan Tilander  
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."

**Johan Olof Tilander**

Revisor

Serienummer: 5b5c1a7f51b579[...]2b0c9d25dc486

IP: 217.209.xxx.xxx

2024-05-30 15:32:27 UTC



2024062041079

Penneo dokumentnyckel: Z3TEJ-PJUQL-8EXLI-588GS-J5IN5-UTDXK

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst 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 skyddat 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](mailto: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>