

# ÅRSREDOVISNING

för

## Hyresbostäder Klostergränden AB

Org.nr. 556630-8903

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Hyresbostäder Klostergränden AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 22 mars 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2023-03-22

  
Mikael Dahlqvist

# Hyresbostäder Klostergränden AB

Org.nr. 556630-8903

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheten Mercurius 10 i Trelleborg. Företagets säte är i Malmö kommun, Skåne län.

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 078	2 852	2 981	2 817	1 759
Res. efter finansiella poster	-6 807	188	1 325	1 148	247
Res. i % av nettoomsättningen	neg.	6,60	44,45	40,76	14,05
Balansomslutning	36 826	31 099	31 454	32 345	32 006
Soliditet (%)	1,22	3,98	3,52	3,06	1,38

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Hyresbostäder Syd AB med säte i Malmö, org.nr 556021-2333.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har omfattande renovering och ombyggnad gjorts i fastigheten. En lokal på vinden har byggts om till lägenhet för uthyrning. En omfattande yttre renovering av tak, fasad, balkonger och fönster pågår och förväntas bli klart under 2023

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	716 004
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämman:			
Utdelning till aktieägare			-381 000
Årets förlust			-5 352
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	329 652

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst  
årets förlust

335 004  
-5 352  
329 652

Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres

329 652  
329 652

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

# Hyresbostäder Klostergränden AB

Org.nr. 556630-8903

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 078 351	2 852 092
		<u>3 078 351</u>	<u>2 852 092</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-9 397 244	-1 929 681
Övriga externa kostnader		-173 727	-172 915
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-191 121	-193 865
		<u>-9 762 092</u>	<u>-2 296 461</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-6 683 741	555 631
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 858	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		287 606	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 607	-367 329
Räntekostnader till koncernföretag		-43 145	0
		<u>-123 288</u>	<u>-367 329</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6 807 029	188 302
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Avsättning till periodiseringsfond		0	-165 000
Återföring från periodiseringsfond		507 000	0
Erhållna koncernbidrag		6 300 000	461 000
		<u>6 807 000</u>	<u>296 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-29	484 302
Skatt på årets resultat		-5 323	-102 684
<b>Årets resultat</b>		<u>-5 352</u>	<u>381 618</u>

2023050826594

# Hyresbostäder Klostergränden AB

Org.nr. 556630-8903

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	9 536 287	9 727 408
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	992 348	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 528 635</b>	<b>9 727 408</b>

##### Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	5	25 761 307	19 554 701
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 761 307</b>	<b>19 554 701</b>

#### Summa anläggningstillgångar

36 289 942 29 282 109

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		27 637	32 065
Aktuell skattefordran		104 025	0
Övriga fordringar		163	154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 061	27 330
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 886</b>	<b>59 549</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		398 020	1 757 800
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>398 020</b>	<b>1 757 800</b>

#### Summa omsättningstillgångar

535 906 1 817 349

#### SUMMA TILLGÅNGAR

36 825 848 31 099 458

2025050826595

**Hyresbostäder Klostergränden AB**

Org.nr. 556630-8903

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

120 000

120 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

335 004

334 385

Årets resultat

-5 352

381 618

**Summa fritt eget kapital**

329 652

716 003

**Summa eget kapital**

449 652

836 003

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfond

0

507 000

**Summa obeskattade reserver**

0

507 000

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

27 566 000

28 182 000

Skulder till koncernföretag

7 305 029

361 884

**Summa långfristiga skulder**

34 871 029

28 543 884

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

616 000

616 000

Leverantörsskulder

428 265

147 338

Skulder till koncernföretag

62 030

20 725

Aktuell skatteskuld

0

88 881

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

398 872

339 627

**Summa kortfristiga skulder**

1 505 167

1 212 571

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

36 825 848

31 099 458

2023050826596

6

**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.

*Intäktssredovisning*

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:

	Antal år
Byggnader	20-100
Inventarier, verktyg och maskiner	5

*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.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

# Hyresbostäder Klostergränden AB

Org.nr. 556630-8903

## NOTER

2023050826598

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not		2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	12 634 401	12 634 401
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 634 401	12 634 401
	Ingående avskrivningar	-2 906 993	-2 713 128
	Årets avskrivningar	-191 121	-193 865
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 098 114	-2 906 993
	Utgående redovisat värde	9 536 287	9 727 408
	Redovisat värde byggnader	6 046 792	6 237 913
	Redovisat värde mark	3 489 495	3 489 495
		9 536 287	9 727 408
<b>Not 3</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	539 030	539 030
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	539 030	539 030
	Ingående avskrivningar	-539 030	-539 030
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-539 030	-539 030
	Utgående redovisat värde	0	0
<b>Not 4</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>		
	Årets anskaffning	992 348	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	992 348	0
	Utgående redovisat värde	992 348	0
<b>Not 5</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>		
	Ingående anskaffningsvärde	19 554 701	19 496 260
	Tillkommande	6 206 606	58 441
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 761 307	19 554 701
	Utgående redovisat värde	25 761 307	19 554 701
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		
	Amortering inom 2 till 5 år	9 769 029	2 625 884
	Amortering efter 5 år	25 102 000	25 918 000
		34 871 029	28 543 884
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	30 800 000	30 800 000

# Hyresbostäder Klostergränden AB

Org.nr. 556630-8903

## NOTER

### Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

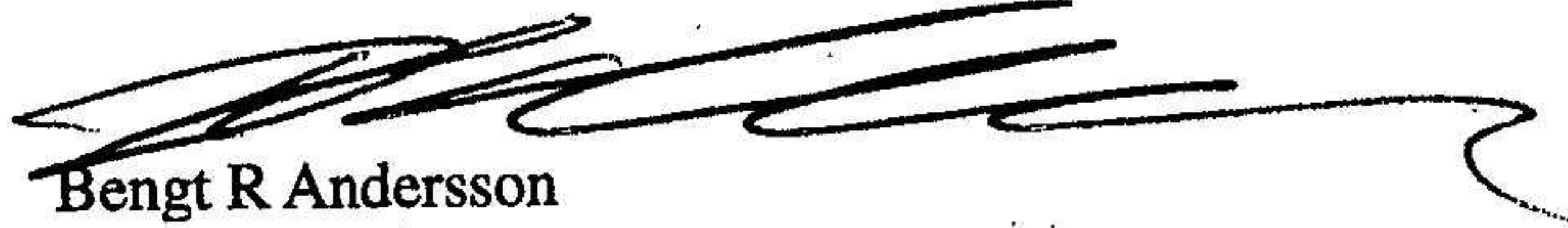
Malmö den 22 mars 2023

  
Kent Dahlqvist

  
Mathias Dahlqvist

  
Mikael Dahlqvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2023

  
Bengt R Andersson  
Godkänd revisor

# Resursgruppen.

## REVISION & RÅDGIVNING

### REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hyresbostäder Klostergränden AB  
Org.nr. 556630-8903

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hyresbostäder Klostergränden AB för år 2022.

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

##### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Hyresbostäder Klostergränden AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Resursgruppen.

## REVISION & RÅDGIVNING

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hyresbostäder Klostergränden AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Hyresbostäder Klostergränden AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

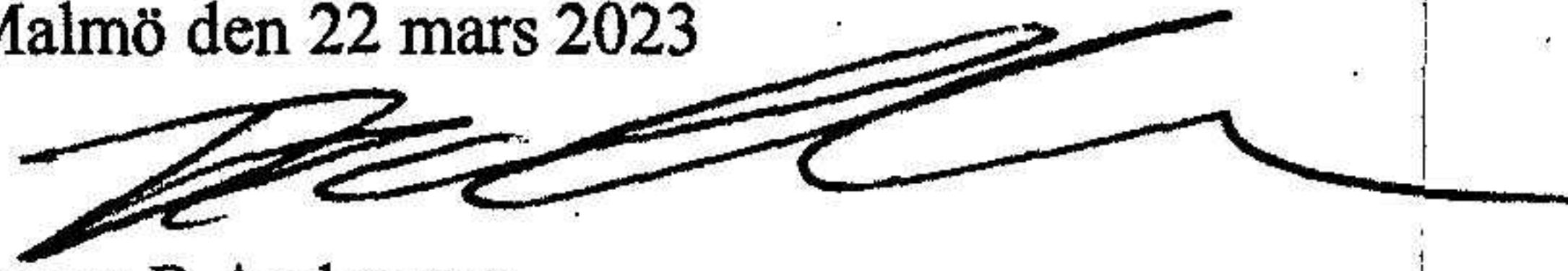
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 22 mars 2023

  
Bengt R Andersson  
Godkänd revisor