

# ÅRSREDOVISNING

för

## ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

Undertecknad styrelseledamot i ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 10 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2024-06-10



Mathilda Wahlberg

# ÅRSREDOVISNING

för

## ALM Små Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

# ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter, aktier, bostadsrätter och annan fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger lägenheter som har köpts in från Bostadsrättsföreningen Parkhuset på Rinkebyterrassen, org.nr. 769628-8765, Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen, org.nr. 769627-3361, Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen, org.nr. 769628-8757 och Bostadsrättsföreningen The Brick Terra, org.nr. 769627-3239, då dessa lägenheter ej var sålda vid överlämnandet av fastigheten till bostadsrättsföreningen. Bolaget hade vid årets ingång 23 lägenheter och vid årets utgång 15 lägenheter.

Bolagets säte är i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteten på bostadsrättsmarknaden har under året varit svag, vilket har försvårat för bolaget att avyttra sitt lager av bostadsrätter. Bankernas restriktiva förhållningssätt tillsammans med andra faktorer, till exempel ökad inflation, har medfört fallande bostadspriser och bolaget har därmed, utifrån en extern marknadsvärdering, justerat ner värdet på sitt lager av bostadsrätter. Nedskrivningen uppgår till 1 800 000 kr.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	18 364 995	34 088 709	139 258 693	112 432 785
Resultat efter finansiella poster	-7 002 925	-9 505 366	-12 616 211	-38 679 769
Soliditet (%)	3,72	17,16	7,00	0,28

Definitioner av nyckeltal, se noter

Nettoomsättningen har minskat mot föregående år på grund av att färre lägenheter sålts.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	17 500 000	-9 505 366	7 994 634
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		-9 505 366	9 505 366	0
Årets resultat			-7 002 925	-7 002 925
Belopp vid årets utgång	50 000	7 994 634	-7 002 925	991 709

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 994 634
Årets resultat	-7 002 925
	991 709

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	991 709
	991 709

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

# ALM Små Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		18 364 995	34 088 709
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>18 364 995</u>	<u>34 088 709</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Handelsvaror		-22 518 524	-38 415 743
Övriga externa kostnader		-1 041 297	-659 637
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-23 559 821</u>	<u>-39 075 380</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-5 194 826	-4 986 671
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 808 099	-4 518 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-1 808 099</u>	<u>-4 518 695</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-7 002 925	-9 505 366
<b>Resultat före skatt</b>		-7 002 925	-9 505 366
<b>Årets resultat</b>		<u>-7 002 925</u>	<u>-9 505 366</u>

2024061719051

**ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB**

Org.nr. 559218-6026

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**TILLGÅNGAR**

Not

**Omsättningstillgångar****Varulager m.m.**

Färdiga varor och handelsvaror

25 650 000

46 700 000

**Summa varulager**

25 650 000

46 700 000

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

0

89 140

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

73 330

78 224

**Summa kortfristiga fordringar**

73 330

167 364

**Kassa och bank**

Kassa och bank

2 257 268

1 791

**Summa kassa och bank**

2 257 268

1 791

**Summa omsättningstillgångar**

27 980 598

46 869 155

**SUMMA TILLGÅNGAR**

27 980 598

46 869 155

**BALANSRÄKNING**

**2023-12-31**

**2022-12-31**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

7 994 634

17 500 000

Årets resultat

-7 002 925

-9 505 366

**Summa fritt eget kapital**

991 709

7 994 634

**Summa eget kapital**

1 041 709

8 044 634

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

16 470 000

29 790 000

Leverantörsskulder

3 903

1 870

Skulder till koncernföretag

10 116 908

8 795 989

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

348 078

236 662

**Summa kortfristiga skulder**

26 938 889

38 824 521

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 980 598**

**46 869 155**

2024061719052

# ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

## Övriga noter

Not 2	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Andra ställda säkerheter	25 650 000	46 700 000

Avser säkerheter i bostadsrättsandelar.

### Not 3 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till ALM Småa Bostad AB, org.nr. 559158-4361, med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr. 556549-1650, med säte i Stockholm.

### Not 4 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Joakim Alm  
Styrelseordförande

John Sjölund  
Styrelseledamot

Mathilda Wahlberg  
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557516711784

## Dokument

1598 ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB 559218-6026  
ÅR 2023  
Huvuddokument  
6 sidor  
Startades 2024-05-03 11:10:45 CEST (+0200) av ALM  
Equity Ekonomi (AEE)  
Färdigställt 2024-05-28 17:06:30 CEST (+0200)

## Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)  
Alm Equity Management AB  
ekonomi@almequity.se

## Signerare

Joakim Alm (JA)  
Personnummer 610622-1176  
joakim.alm@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOAKIM ALM"  
Signerade 2024-05-04 08:18:23 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)  
Personnummer 831101-0261  
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida  
Brandt"  
Signerade 2024-05-28 17:06:30 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)  
Personnummer 771005-8954  
john.sjolund@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JOHN SJÖLUND"  
Signerade 2024-05-09 12:34:31 CEST (+0200)

Mathilda Wahlberg (MW)  
Personnummer 870826-6229  
mathilda.wahlberg@alm-småa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Carin Mathilda Wahlberg"  
Signerade 2024-05-15 17:39:46 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516711784

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB, org.nr 559218-6026

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ALM Småa Bostad Bostadsgaranti ABs 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 ALM Småa Bostad Bostadsgaranti 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 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. 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 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 av ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB enligt god revisorsred 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 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 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.

Stockholm det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Ida Brandt  
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."

**Ida Brandt**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 800192e87e12fc[...]4eed631295bab

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 14:28:16 UTC



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> 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>