

Årsredovisning

för

Areskougs Fastighetsförvaltning AB

556602-3163

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-06.

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:

Claes Areskoug, Styrelseledamot
2023-04-14

Styrelsen för Areskougs Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheterna, Harven 3, Harven 4 och Harven 5 i centrala Kristianstad.

Företaget har sitt säte i Kristianstad.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 576	5 458	5 408	5 339	5 256
Resultat efter finansiella poster	-37	-326	-154	334	36
Balansomslutning	42 085	43 352	45 323	29 344	29 637
Soliditet (%)	11	11	4	4	4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	8 160 017	-4 063 414	-266 782	4 829 821
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-266 782	266 782	0
Förskjuten mellan bundet och fritt eget kapital		-244 474	244 474		0
Årets resultat				-39 438	-39 438
Belopp vid årets utgång	1 000 000	7 915 543	-4 085 722	-39 438	4 790 383

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 085 723
årets förlust	-39 438
	-4 125 161
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 125 161
	-4 125 161

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		5 576 244	5 458 438
Övriga rörelseintäkter		4 254	33 476
		5 580 498	5 491 914
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 357 768	-2 599 068
Övriga externa kostnader		-769 237	-765 168
Personalkostnader	2	-1 075 024	-1 034 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-939 708	-939 704
		-5 141 737	-5 338 683
Rörelseresultat		438 761	153 231
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 776	0
Räntekostnader		-478 475	-479 052
		-475 699	-479 052
Resultat efter finansiella poster		-36 938	-325 821
Resultat före skatt		-36 938	-325 821
Skatt på årets resultat	3	-2 500	59 039
Årets resultat		-39 438	-266 782

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	40 772 000	41 711 708
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
		40 772 000	41 711 708
Summa anläggningstillgångar		40 772 000	41 711 708
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 342	44 295
Fordringar hos koncernföretag		14 347	0
Aktuella skattefordringar		100 482	162 022
Övriga fordringar		500	500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		118 303	112 941
		243 974	319 758
<i>Kassa och bank</i>		1 068 625	1 320 767
Summa omsättningstillgångar		1 312 599	1 640 525
SUMMA TILLGÅNGAR		42 084 599	43 352 233

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	6	7 915 543	8 160 017
		8 915 543	9 160 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 085 723	-4 063 415
Årets resultat		-39 438	-266 782
		-4 125 161	-4 330 197
Summa eget kapital		4 790 382	4 829 820
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7, 8	2 475 064	2 591 829
Övriga avsättningar		219 000	219 000
Summa avsättningar		2 694 064	2 810 829
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut		24 299 868	24 787 258
Övriga skulder		8 252 674	8 862 670
Summa långfristiga skulder		32 552 542	33 649 928
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		477 826	468 262
Leverantörsskulder		307 236	339 874
Övriga skulder		468 398	468 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		794 151	785 122
Summa kortfristiga skulder		2 047 611	2 061 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 084 599	43 352 233

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets bostäder redovisas linjärt över hyresperioden.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden förutom mark som inte skrivs av.

Följande nyttjandeperioder (år) tillämpas:

Stomme & Grund	100
Värme/Sanitet & El	35
Inre ytskikt	15
Fasad	50
Fönster/Ventilation	25
Hiss	25
Yttertak	40
Restpost	25
Inventarier	5

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2,5	2,5

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	119 265	57 725
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-116 765	-116 764
Totalt redovisad skatt	2 500	-59 039

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 681 798	43 681 798
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 681 798	43 681 798
Ingående avskrivningar	-12 247 189	-11 615 384
Årets avskrivningar	-631 807	-631 805
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 878 996	-12 247 189
Ingående uppskrivningar	10 277 099	10 585 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-307 901	-307 901
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 969 198	10 277 099
Utgående redovisat värde	40 772 000	41 711 708
Taxeringsvärden byggnader	44 200 000	41 400 000
Taxeringsvärden mark	18 400 000	19 600 000
	62 600 000	61 000 000
Bokfört värde byggnader	26 537 280	27 476 988
Bokfört värde mark	14 234 720	14 234 720
	40 772 000	41 711 708

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 053	157 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 053	157 053
Ingående avskrivningar	-157 053	-157 053
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 053	-157 053
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	8 160 017	8 544 336
Förskjutning till fritt eget kapital	-244 474	-384 319
Belopp vid årets utgång	7 915 543	8 160 017

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 591 829	5 781 552
Effekt av ändrad uppskattning och bedömning	0	-3 072 959
Under året återförda belopp	-116 764	-116 764
Belopp vid årets utgång	2 475 065	2 591 829

Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader	-1 777 301	-1 777 301
Mark	-697 763	-697 763
	-2 475 064	-2 475 064

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader	-1 894 066	-1 894 066
Mark	-697 763	-697 763
	-2 591 829	-2 591 829

Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Byggnader	-1 894 066	116 765	-1 777 301
Mark	-697 763		-697 763
	-2 591 829	116 765	-2 475 064

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	31 091 238	29 976 880
	31 091 238	29 976 880

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 172 000	27 172 000
	27 172 000	27 172 000

Not 11 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Areskougs Holding AB, Org.Nr 559271-7390, med sitt säte i Kristianstad.

Kristianstad 2023-02-07

Claes Areskoug
Claes Areskoug

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-02-07

Håkan Juhlin
Håkan Juhlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areskougs Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 556602-3163

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Areskougs Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Areskougs Fastighetsförvaltning 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 Areskougs Fastighetsförvaltning 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 lämpligt, 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 hela revisionen. Dessutom:

- 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.

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 Areskougs Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Areskougs Fastighetsförvaltning 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 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 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 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.

Kristianstad 2023-02-07

Håkan Juhlin

Håkan Juhlin

Auktoriserad revisor