

# Årsredovisning

för

## Arbonova Fastigheter AB

556996-1948

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-24.

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:

Binyami Erdinc, Styrelseledamot

2024-06-24

Styrelsen och verkställande direktören för Arbonova 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver verksamhet inom fastighetsförvaltning och äger hyreshusen Johannesörten 1 i Sörbyängen, Örebro och Långselån 10 i Norra Hjärsta, Örebro. Samtliga lägenheter och lokaler är uthyrda.

Bolaget har sitt säte i Örebro.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	15 689	14 773	14 582	12 906
Resultat efter finansiella poster	-3 307	1 693	2 429	4 214
Balansomslutning	222 134	229 994	218 084	222 693
Soliditet (%)	15	14	14	18

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	30 003 374	1 342 399	31 395 773
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 342 399	-1 342 399	0
Årets resultat			1 374 738	1 374 738
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>31 345 773</b>	<b>1 374 738</b>	<b>32 770 511</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 23.500.00 kr (23.500.000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	31 345 774
årets vinst	1 374 738
	<b>32 720 512</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	32 720 512
	<b>32 720 512</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		15 688 779	14 772 931
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 688 779</b>	<b>14 772 931</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 554 650	-3 974 975
Personalkostnader	2	-10 682	-133 964
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 850 288	-3 777 192
Övriga rörelsekostnader		0	-31
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 415 620</b>	<b>-7 886 162</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 273 159</b>	<b>6 886 769</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		264 146	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		52 030	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 895 887	-5 194 226
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-9 579 711</b>	<b>-5 194 226</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 306 552</b>	<b>1 692 543</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		5 000 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 693 448</b>	<b>1 692 543</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-318 710	-350 144
<b>Årets resultat</b>		<b>1 374 738</b>	<b>1 342 399</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

204 633 589

208 483 877

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**204 633 589**

**208 483 877**

**Summa anläggningstillgångar**

**204 633 589**

**208 483 877**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

639 254

591 104

Fordringar hos koncernföretag

16 515 166

18 010 966

Övriga fordringar

68 416

2 172 313

**Summa kortfristiga fordringar**

**17 222 836**

**20 774 383**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

277 503

735 539

**Summa kassa och bank**

**277 503**

**735 539**

**Summa omsättningstillgångar**

**17 500 339**

**21 509 922**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**222 133 928**

**229 993 799**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 345 774	30 003 374
Årets resultat		1 374 738	1 342 399
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>32 720 512</b>	<b>31 345 773</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 770 512</b>	<b>31 395 773</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		181 163 750	188 925 750
Skulder till koncernföretag		0	200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>181 163 750</b>	<b>189 125 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		4 132 580	5 047 000
Leverantörsskulder		93 244	86 997
Skatteskulder		161 889	515 038
Övriga skulder		2 500 000	2 500 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 311 953	1 323 241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 199 666</b>	<b>9 472 276</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>222 133 928</b>	<b>229 993 799</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivningar, anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	223 218 184	200 218 184
Inköp	0	23 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>223 218 184</b>	<b>223 218 184</b>
Ingående avskrivningar	-14 734 307	-10 957 115
Årets avskrivningar	-3 850 288	-3 777 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 584 595</b>	<b>-14 734 307</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>204 633 589</b>	<b>208 483 877</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	164 735 750	168 737 750
	<b>164 735 750</b>	<b>168 737 750</b>

### Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	190 100 000	190 100 000
	<b>190 100 000</b>	<b>190 100 000</b>

Örebro 2024-06-24

*Binyami Erdinc*  
Binyami Erdinc  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-24

Ernst & Young AB

*Pontus Ekevid*  
Pontus Ekevid  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arbonova Fastigheter AB, org.nr 556996-1948

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arbonova Fastigheter AB för räkenskapsåret 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 Arbonova Fastigheter 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 Arbonova Fastigheter 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 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 innehåll 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 och verkställande direktörens förvaltning av Arbonova Fastigheter AB för räkenskapsåret 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 ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arbonova 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 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Örebro den 24 juni 2024

Ernst & Young AB

Pontus Niclas Roland Ekevid

Pontus Niclas Roland Ekevid

Auktoriserad revisor