

Årsredovisning

för

AB Reimolin

556511-1761

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AB Reimolin intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.



Peter Söderlin

Styrelsen för AB Reimolin avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bildades 1995 och äger samt förvaltar sedan 1999 näringsfastigheten Malmö Avenboken 20. 2003 förvärvades näringsfastigheten Malmö Pilen 4. Bolaget bedriver även viss handel med värdepapper. 2012 förvärvade AB Reimolin samtliga aktier i Förvaltnings AB Linsöd.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att renoveringen av fastigheten Pilen 4 har under året avslutats. De återstående arbetena med fasaden och natursten i fasaden utfördes under året. Fastigheten har nu efter en omfattande renovering återfått sin gamla 1930-tals stil. Kostnaden för renoveringen har uppgått till ca 11,5 mkr inkl konsultarbete, varav knappt 2,0 mkr har ansetts vara förbättringar av standarden och därigenom aktiverats. Hela renoveringen har finansierats med egna medel.

Då stamrenovering planeras på fastigheten Avenboken är flera lägenheter där tomma, vilket medför hyresförluster

| Flerårsöversikt Tkr | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 462 313 | 3 477 296 | 3 682 942 | 3 641 926 |
| Rörelseresultat | -1 116 628 | -5 486 582 | 1 233 893 | 1 727 955 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 293 344 | -5 660 880 | 1 093 491 | 1 533 720 |
| i % av nettoomsättningen (%) | neg | neg | 29,69 | 42,11 |
| Balansomslutning | 21 693 259 | 23 391 287 | 28 262 184 | 27 545 072 |
| Eget kapital | 9 818 266 | 11 111 610 | 15 231 490 | 14 540 596 |
| Soliditet (%) | 45,26 | 47,50 | 58,78 | 57,92 |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

2024072212930

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 14 911 490 | -3 919 880 | 11 111 610 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | -3 919 880 | 3 919 880 | 0 |
| Årets resultat | | | | -1 293 344 | -1 293 344 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 10 991 610 | -1 293 344 | 9 818 266 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------|
| balanserad vinst | 10 991 610 |
| årets förlust | -1 293 344 |
| | 9 698 266 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 9 698 266 |
| | 9 698 266 |

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 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Intäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 3 462 313 | 3 447 296 |
| Övriga rörelseintäkter | | 31 375 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 493 688 | 3 447 296 |
| Kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 2 | -4 240 690 | -8 564 065 |
| Övriga externa kostnader | | -78 559 | -78 746 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -291 067 | -291 067 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 610 316 | -8 933 878 |
| Rörelseresultat | | -1 116 628 | -5 486 582 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 59 540 | 13 273 |
| Räntekostnader | | -236 256 | -187 571 |
| Summa finansiella poster | | -176 716 | -174 298 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 293 344 | -5 660 880 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | | 0 | 1 741 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 0 | 1 741 000 |
| Resultat före skatt | | -1 293 344 | -3 919 880 |
| Årets resultat | | -1 293 344 | -3 919 880 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 3 13 671 984 13 963 051

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 4 401 875 0

Summa materiella anläggningstillgångar 14 073 859 13 963 051

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterföretag 5 1 500 000 1 500 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav 6 2 895 600 2 895 600

Summa finansiella anläggningstillgångar 4 395 600 4 395 600

Summa anläggningstillgångar 18 469 459 18 358 651

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 517 277 438 501

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 3 438 10 844

Summa kortfristiga fordringar 520 715 449 345

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar 116 714 116 714

Summa kortfristiga placeringar 116 714 116 714

Kassa och bank

Kassa och bank 2 586 371 4 466 577

Summa kassa och bank 2 586 371 4 466 577

Summa omsättningstillgångar 3 223 800 5 032 636

SUMMA TILLGÅNGAR

21 693 259

23 391 287

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

10 991 610

14 911 490

Årets resultat

-1 293 344

-3 919 880

Summa fritt eget kapital

9 698 266

10 991 610

Summa eget kapital

9 818 266

11 111 610

Långfristiga skulder

7

Övriga skulder

9 146 666

8 986 034

Summa långfristiga skulder

9 146 666

8 986 034

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

108 895

65 374

Skulder till koncernföretag

2 010 000

2 010 000

Övriga skulder

31 788

100 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

577 644

1 118 269

Summa kortfristiga skulder

2 728 327

3 293 643

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 693 259

23 391 287

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 (K2).

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år (2%)

Definition av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 2 Fastighetskostnader

| | 2023 | 2022 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader | 1 002 004 | 933 363 |
| Underhållskostnader | 3 108 899 | 7 514 296 |
| Fastighetsskatt | 96 747 | 93 737 |
| Övriga fastighetskostnader | 33 040 | 22 668 |
| | 4 240 690 | 8 564 064 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 14 553 325 | 12 603 325 |
| Inköp | 0 | 1 950 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad | 14 553 325 | 14 553 325 |
| Ingående avskrivningar | -5 451 524 | -5 160 457 |
| Årets avskrivningar | -291 067 | -291 067 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -5 742 591 | -5 451 524 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 4 861 250 | 4 861 250 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark | 4 861 250 | 4 861 250 |
| Utgående redovisat värde | 13 671 984 | 13 963 051 |

| Taxeringsvärden 2023 | Avenboken | Pilen |
|----------------------|------------|------------|
| Byggnad | 14 897 000 | 14 986 000 |
| Mark | 9 766 000 | 10 393 000 |
| Summa: | 24 663 000 | 25 379 000 |

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Pågående arbete avser byggnation av vindsvåningar i Avenboken 20.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 0 |
| Inköp | 401 875 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 401 875 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 401 875 | 0 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

1000 st aktier i förvaltningsbolaget Linsöd.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 1 500 000 | 1 500 000 |
| Utgående redovisat värde | 1 500 000 | 1 500 000 |

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

112 st aktier i Bostads AB Enighet.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 2 895 600 | 2 895 600 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 895 600 | 2 895 600 |
| Utgående redovisat värde | 2 895 600 | 2 895 600 |

Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------|
| Reverslån 2 st | 4 400 000 | 4 400 000 |
| Övrig skuld till aktieägare | 4 720 184 | 4 559 775 |
| Deposition lokal och lägenhet | 26 482 | 26 259 |
| 9 146 666 | 8 986 034 | |

Not 8 Koncernförhållanden

AB Reimolin är moderföretag till Förvaltnings AB Linsöd org nr 556402-1995

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I fastigheten Avenboken 20 planeras under de närmsta åren ett stambyte.

För Avenboken 20 har bolaget fått ett godkännande av Malmö stad på inlämnad ansökan om detaljändring för att få bygga vindslägenheter.

Malmö den 2024-

Peter Söderlin

Min revisionsberättelse har lämnats

Ulrika Backenskiöld
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."

Hans Peter Söderlin

Styrelseledamot

Serienummer: a76325eb0b4318[...]a0ae02f53392b

IP: 83.241.xxx.xxx

2024-06-25 19:56:58 UTC



ULRIKA BACKENSKIÖLD

Auktoriserad revisor

Serienummer: 37a95596f297d3[...]77359d336280f

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-06-25 20:02:45 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>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AB Reimolin
Org.nr. 556511-1761

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Reimolin för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Reimolins finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AB Reimolin 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 AB Reimolin för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 AB Reimolin 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrika Backenskiöld
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ULRIKA BACKENSKIÖLD

Auktoriserad revisor

Serienummer: 37a95596f297d3[...]77359d336280f

IP: 155.4.xxx.xxx

2024-06-25 20:02:45 UTC



2024072212940

Penneo dokumentnyckel: 6DI04-JUMSO-5EJT8-BDJ31-UAJDL-VW2B4

Delta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidslämplat 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>