

# Årsredovisning

för

## Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB

559283-3627

Räkenskapsåret

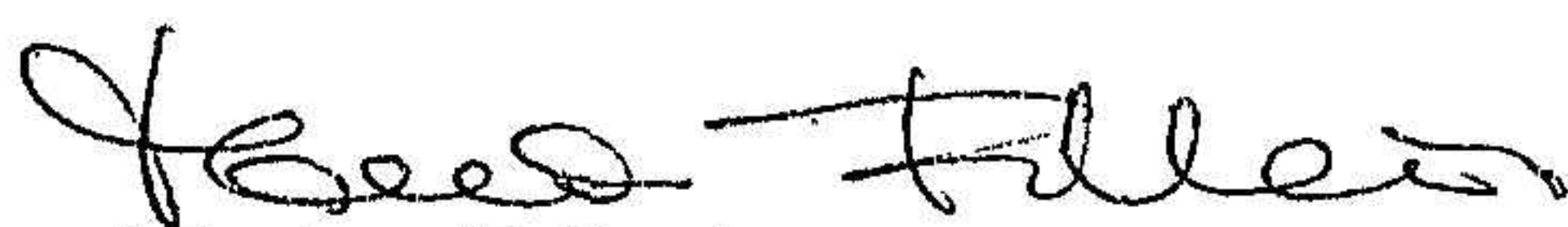
2024-01-01 – 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 14 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Solna 2025-05-15

  
Monica Fallenius

2025052316606

# Årsredovisning

för

**Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB**

559283-3627

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen för Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter samt bedriva däremd förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Solna.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 660	5 316	3 106	0
Rörelsemarginal (%)	27	21	-4	0
Balansomslutning	89 779	90 210	91 956	67 724
Soliditet (%)	0	0	0	0

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	2 593 900
årets förlust	-3 206 413
	<b>-612 513</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-612 513
	<b>-612 513</b>

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

## Resultaträkning

tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Nettoomsättning		5 660	5 316
Övriga rörelseintäkter		1	2
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 661</b>	<b>5 318</b>

### Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader		-368	-326
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 809	-2 809
Övriga rörelsekostnader		-951	-1 089
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 128</b>	<b>-4 224</b>

<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 533</b>	<b>1 093</b>
------------------------	--	--------------	--------------

### Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	1	562	-2 722
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	605	461
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 810	-4 011
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 642</b>	<b>-6 272</b>

<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 109</b>	<b>-5 179</b>
--	--	---------------	---------------

### Bokslutdispositioner

Koncernbidrag		-783	1 021
<b>Summa bokslutdispositioner</b>		<b>-783</b>	<b>1 021</b>

<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 892</b>	<b>-4 158</b>
----------------------------	--	---------------	---------------

### Skatter

Skatt på årets resultat	4	-314	606
-------------------------	---	------	-----

<b>Årets resultat</b>		<b>-3 206</b>	<b>-3 552</b>
-----------------------	--	---------------	---------------

2025052316607

## Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 80 711  
**Summa materiella anläggningstillgångar**

5

80 711

83 520

**80 711**

**83 520**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjuten skattefordran 313  
**Summa finansiella tillgångar**

313

641

**313**

**641**

**Summa anläggningstillgångar**

**81 023**

**84 161**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 19  
Fordringar hos koncernföretag 7 199  
Övriga fordringar 5  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 18  
**Summa kortfristiga fordringar**

19

59

7 199

4 373

5

0

18

105

**7 240**

**4 537**

**Kassa och bank**

1 516

1 512

**Summa omsättningstillgångar**

**8 756**

**6 049**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**89 779**

**90 210**

## Balansräkning

tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>		6		
<i>Bundet eget kapital</i>				
Aktiekapital	100		100	100
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>100</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<i>Fritt eget kapital</i>				
Balanserad vinst eller förlust	2 594		2 594	3 320
Årets resultat	-3 206		-3 206	-3 552
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-613</b>		<b>-613</b>	<b>-232</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-513</b>		<b>-513</b>	<b>-132</b>
<b>Avsättningar</b>				
Uppskjuten skatteskuld	117	7	117	131
<b>Summa avsättningar</b>	<b>117</b>		<b>117</b>	<b>131</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		8		
Skulder till kreditinstitut	55 180		55 180	0
Övriga skulder	887		887	1 449
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>56 067</b>		<b>56 067</b>	<b>1 449</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		8		
Skulder till kreditinstitut	0		0	56 163
Leverantörsskulder	0		0	23
Skulder till koncernföretag	33 159		33 159	31 652
Aktuella skatteskulder	5		5	0
Övriga skulder	74		74	97
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	870		870	828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>34 108</b>		<b>34 108</b>	<b>88 762</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			<b>89 779</b>	<b>90 210</b>

## Noter

tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningarna redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

50 år	- Stomme och husunderbyggnad	50 år
40 år	- Yttertak	40 år
40 år	- Fasad	40 år
25 år	- Rumsbildningar och invänd ytskikt	25 år
40 år	- Installationer	40 år
25 år	- Hiss	25 år

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

#### 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.

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

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Derivat	562	-2 722
	<b>562</b>	<b>-2 722</b>

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Övriga ränteintäkter	605	461
	<b>605</b>	<b>461</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-1 897	-1 124
Övriga räntekostnader	-2 912	-2 887
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-4 809</b>	<b>-4 011</b>

#### Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01	2023-01-01
	-2024-12-31	-2023-12-31

#### Skatt på årets resultat

Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-314	606
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-314</b>	<b>606</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01		2023-01-01
	-2024-12-31		-2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent
		Belopp	
Redovisat resultat före skatt		-2 892	-4 158
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	596	857
Ej avdragsgilla kostnader		-2	
Ej skattepliktiga intäkter		0	
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan aktivering av uppskjuten skatt		-629	-530
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag		-279	279
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-10,87</b>	<b>-314</b>	<b>14,57</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 202	88 202
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 202</b>	<b>88 202</b>
Ingående avskrivningar	-4 682	-1 873
Årets avskrivningar	-2 809	-2 809
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 491</b>	<b>-4 682</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 711</b>	<b>83 520</b>

### Not 6 Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-100	3 320	-3 552	-132
Disposition enligt beslut av årsstämman: 500	0	-3 552	3 552	0
Erhållna aktieägartillskott	400	2 826		2 826
Årets resultat	0		-3 206	-3 206
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-100</b>	<b>2 594</b>	<b>-3 206</b>	<b>-513</b>

### Not 7 Avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	131	379
Årets avsättningar	0	15
Under året återförda belopp	-15	-262
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>117</b>	<b>131</b>

### Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 55 294 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	55 584	57 321
Omklassificeringar	0	-57 321
Amorteringar	-290	0
Låneanskaffningskostnader	-115	0
	<b>55 180</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	56 163	57 321
Amorteringar	-579	-1 158
Omklassificeringar	-55 584	0
	<b>0</b>	<b>56 163</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	57 900	57 900
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

## Not 10 Koncernuppgifter

Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Annehem Holding 4 AB, org nr 559262-8548 med säte i Ängelholm. Moderbolaget Annehem Holding 4 AB ingår i en koncern där Annehem Fastigheter AB (publ), org nr 559220-9083 med säte i Ängelholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Solna 2025-05-07



Monica Fallenius  
Ordförande



Christin Hertzberg



Adela Colakovic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-12

KPMG AB



Kim Puerto  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB, org. nr 559283-3627

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Annehem Almnäs 5:28 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 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

Våra 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 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, förfälskning, 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 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 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 för Annehem Almnäs 5:28 Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Annehem Almnäs 5:28 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 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.

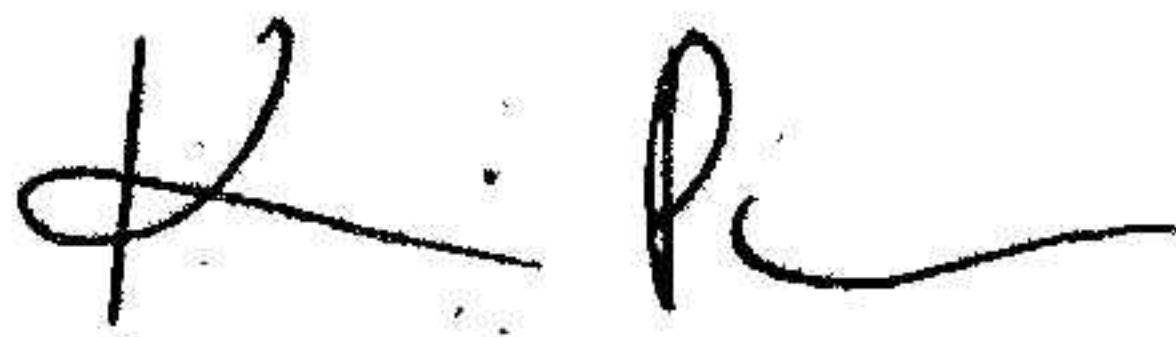
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 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.

Stockholm den 12 maj 2025

KPMG AB



Kim Puerto

Auktoriserad revisor