

# Årsredovisning

för

## Cadena Fastigheter AB

556439-0358

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Cadena Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 19 april 2023



Magnus Alström

Styrelsen och verkställande direktören för Cadena Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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*

Bolagets verksamhet består av förvaltning av fastigheter i moderbolaget och kommanditbolagen.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	1 699	1 597	1 650	1 274
Resultat efter finansiella poster	4 884	5 141	4 197	4 631
Soliditet (%)	45	44	41	38

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	21 253 538	4 475 091	25 848 629
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Utdelning			-400 000		-400 000
Balanseras i ny räkning			4 475 091	-4 475 091	0
Årets resultat				3 824 674	3 824 674
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>25 328 629</b>	<b>3 824 674</b>	<b>29 273 303</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 328 630
årets vinst	3 824 674
	<b>29 153 304</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	400 000
i ny räkning överföres	28 753 304
	<b>29 153 304</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

4

## Resultaträkning

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Hysesintäkter

1 698 616

1 597 429

Övriga rörelseintäkter

256 100

262 503

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**1 954 716**

**1 859 932**

### Rörelsekostnader

Driftskostnader

-672 673

-443 084

Underhållskostnader

-432 617

-216 893

Övriga externa kostnader

-1 291 189

-859 965

Personalkostnader

-1 557 784

-1 604 796

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-53 122

-69 960

**Summa rörelsekostnader**

**-4 007 385**

**-3 194 698**

**Rörelseresultat**

**-2 052 669**

**-1 334 766**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

4 436 809

4 040 756

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

2 977 891

2 807 384

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

1 630

0

Räntekostnader

-479 311

-372 333

**Summa finansiella poster**

**6 937 019**

**6 475 807**

**Resultat efter finansiella poster**

**4 884 350**

**5 141 041**

**Resultat före skatt**

**4 884 350**

**5 141 041**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-1 059 676

-665 950

**Årets resultat**

**3 824 674**

**4 475 091**

Ø

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

4 014 759

4 065 759

Inventarier, verktyg och installationer

3

359 389

361 511

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**4 374 148**

**4 427 270**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

6 866 990

7 469 841

Andra långfristiga värdepappersinnehav

5

54 313 611

46 238 864

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**61 180 601**

**53 708 705**

**Summa anläggningstillgångar**

**65 554 749**

**58 135 975**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

14 781

14 781

Övriga fordringar

48 616

4 688

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 885

22 885

**Summa kortfristiga fordringar**

**86 282**

**42 354**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 000

1 000

**Summa omsättningstillgångar**

**87 282**

**43 354**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**65 642 031**

**58 179 329**

A

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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

25 328 630

21 253 539

Årets resultat

3 824 674

4 475 091

**Summa fritt eget kapital**

**29 153 304**

**25 728 630**

**Summa eget kapital**

**29 273 304**

**25 848 630**

#### Långfristiga skulder

6

Checkräkningskredit

7

24 950 447

21 421 930

Övriga skulder till kreditinstitut

8 062 522

8 062 522

Övriga skulder

1 373 903

1 265 530

**Summa långfristiga skulder**

**34 386 872**

**30 749 982**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

26 536

26 536

Skatteskulder

610 548

248 935

Övriga skulder

1 050 332

1 013 414

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

294 439

291 832

**Summa kortfristiga skulder**

**1 981 855**

**1 580 717**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**65 642 031**

**58 179 329**

₰

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 343 200	7 343 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 343 200</b>	<b>7 343 200</b>
Ingående avskrivningar	-3 277 441	-3 226 441
Årets avskrivningar	-51 000	-51 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 328 441</b>	<b>-3 277 441</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 014 759</b>	<b>4 065 759</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 132 858	4 132 858
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 132 858</b>	<b>4 132 858</b>
Ingående avskrivningar	-3 771 347	-3 752 387
Årets avskrivningar	-2 122	-18 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 773 469</b>	<b>-3 771 347</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>359 389</b>	<b>361 511</b>

A

2023060214048

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Andelar i koncernföretag	7 469 841	8 412 736
Omklassificeringar	-602 851	-942 895
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 866 990</b>	<b>7 469 841</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 866 990</b>	<b>7 469 841</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 238 864	40 787 785
Inköp	8 074 747	5 451 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 313 611</b>	<b>46 238 864</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 313 611</b>	<b>46 238 864</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	8 089 058	8 089 058
<b>Σ</b>	<b>8 089 058</b>	<b>8 089 058</b>

2023060214049

**Not 7 Checkräkningskredit**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	27 800 000	22 800 000
Utnyttjad kredit uppgår till	24 950 447	21 421 930

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckning	12 285 000	12 285 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	6 000 000	6 000 000
	<b>18 285 000</b>	<b>18 285 000</b>
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Komplementärsansvar	37 403 843	37 348 023
♣	<b>37 403 843</b>	<b>37 348 023</b>

Göteborg 2023-04-19

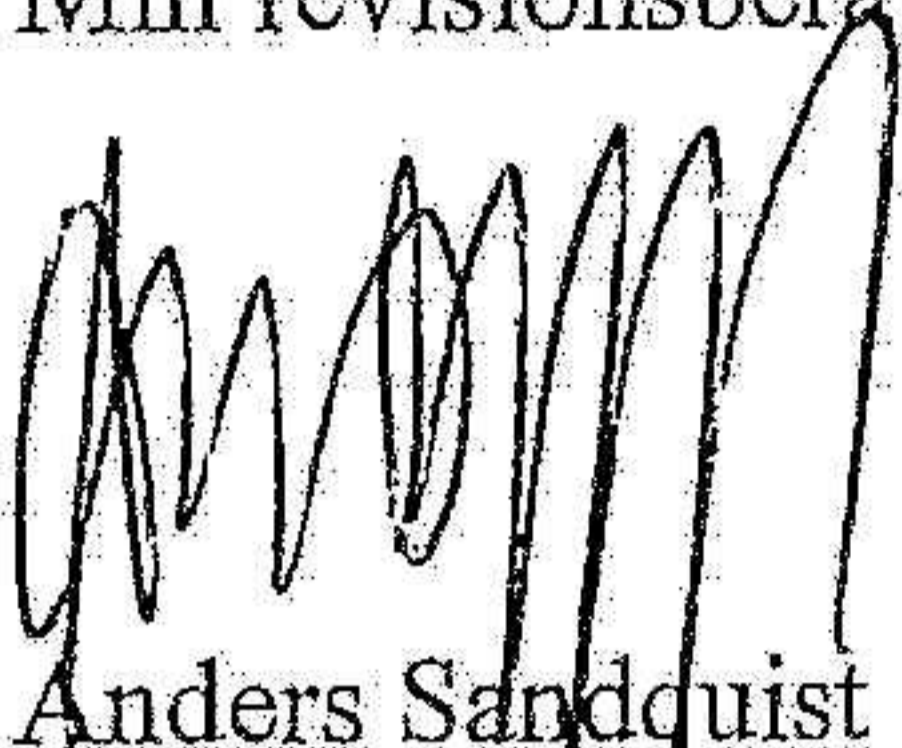


Ann-Marie Larsén Alström  
Ordförande



Magnus Alström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2023



Anders Sandquist  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cadena Fastigheter AB  
Org.nr. 556439-0358

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cadena Fastigheter AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cadena Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Cadena Fastigheter 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 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 Cadena Fastigheter AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Cadena Fastigheter 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg den 19 april 2023



Anders Sandquist  
Auktoriserad revisor