

Årsredovisning

för

Alternativa Fastigheter i Kalmar AB

556634-7950

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-23.

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:

Tom North, Styrelseledamot

2025-06-24

Styrelsen och verkställande direktören för Alternativa Fastigheter i Kalmar AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Kalmar.

Bolaget har sitt säte i Kalmar Kommun.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Alternativ Förvaltning i Kalmar AB, (556765-2499)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret investerat i fastighetsbeståndet i enlighet med långsiktig underhållsplan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 892	4 988	4 645	4 386
Resultat efter finansiella poster	156	597	714	288
Balansomslutning	37 299	37 927	38 324	38 972
Soliditet (%)	8,1	8,4	7,8	6,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	11 000	2 656 359	135 753	2 903 112
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			135 753	-135 753	0
Årets resultat				72 014	72 014
Belopp vid årets utgång	100 000	11 000	2 792 112	72 014	2 975 126

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 792 112
årets vinst	72 014
	2 864 126
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 864 126
	2 864 126

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 892 494	4 987 842
Övriga rörelseintäkter		0	139 186
		4 892 494	5 127 028
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 799 176	-2 887 806
Personalkostnader	2	-42 508	-55 502
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-831 248	-809 102
		-3 672 932	-3 752 410
Rörelseresultat		1 219 562	1 374 618
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 027	15 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 081 435	-793 604
		-1 063 408	-777 730
Resultat efter finansiella poster		156 154	596 888
Bokslutsdispositioner	3	-103 000	-424 200
Resultat före skatt		53 154	172 688
Skatt på årets resultat	4	18 860	-36 935
Årets resultat		72 014	135 753

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5	351 154	137 585
		351 154	137 585
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 199 080	33 935 808
Inventarier, verktyg och installationer	7	131 457	116 321
		33 330 537	34 052 129
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	2 500 000	2 500 000
		2 500 000	2 500 000
Summa anläggningstillgångar		36 181 691	36 689 714
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 436	89 327
Aktuella skattefordringar		119 286	0
Övriga fordringar		16 160	1 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 651	54 637
		302 533	145 737
<i>Kassa och bank</i>		814 446	1 091 302
Summa omsättningstillgångar		1 116 979	1 237 039
SUMMA TILLGÅNGAR		37 298 670	37 926 753

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		11 000	11 000
		111 000	111 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 792 112	2 656 359
Årets resultat		72 014	135 753
		2 864 126	2 792 112
Summa eget kapital		2 975 126	2 903 112
Obeskattade reserver		51 500	367 000
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	1 244 458	1 263 318
Summa avsättningar		1 244 458	1 263 318
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 135 000	14 135 000
Summa långfristiga skulder		2 135 000	14 135 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	29 575 000	18 275 000
Leverantörsskulder		272 627	151 584
Skulder till koncernföretag		393 030	147 960
Aktuella skatteskulder		0	7 552
Övriga skulder		7 566	25 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		644 363	650 258
Summa kortfristiga skulder		30 892 586	19 258 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 298 670	37 926 753

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

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

Immateriella och 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. En uppskattad avskrivningstakt har gjorts för att spegla följande avskrivningstider:

Inventarier, verktyg och maskiner	5
Stomme, grund och övervärde	80-100
Tak	40
Fasad, fönster	40
Övriga	10-40

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

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 nettoredovisas 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.

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Återföring av periodiseringsfonder	315 500	0
Lämnade koncernbidrag	-403 500	-339 200
Avsättning till periodiseringsfonder	0	-85 000
	-88 000	-424 200

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-55 795
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	18 860	18 860
Totalt redovisad skatt	18 860	-36 935
	Procent	Procent
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60

Not 5 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	207 001	207 001
Inköp	261 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	468 251	207 001
Ingående avskrivningar	-69 416	-28 016
Årets avskrivningar	-47 681	-41 400
Utgående ackumulerade avskrivningar	-117 097	-69 416
Utgående redovisat värde	351 154	137 585

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 194 762	44 194 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 194 762	44 194 762
Ingående avskrivningar	-10 258 954	-9 522 226
Årets avskrivningar	-736 728	-736 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 995 682	-10 258 954
Utgående redovisat värde	33 199 080	33 935 808
Anskaffningsvärde Mark	6 025 631	6 025 631
Skattemässigt restvärde byggnad och mark	27 158 022	27 803 197

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263 749	230 491
Inköp	61 975	33 258
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 724	263 749
Ingående avskrivningar	-147 428	-116 454
Årets avskrivningar	-46 839	-30 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 267	-147 428
Utgående redovisat värde	131 457	116 321

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 500 000	2 000 000
Tillkommande fordringar	0	500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	2 500 000	2 500 000

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	-1 244 458	-1 263 318
Belopp vid årets utgång	-1 244 458	-1 263 318

Not 10 Långfristiga skulder

Förväntad amortering uppgår till 700 tkr under 2025. Resterande del av den kortfristiga skulden avser lån som förfaller under 2025 men som bolaget räknar med att refinansiera. Bolaget bedömer att refinansieringsrisken är låg.

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas inom 2-5 år efter balansdagen	2 135 000	14 100 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	35 000
	2 135 000	14 135 000

Not 11 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000

Not 12 Kortfristiga skulder

Förväntad amortering uppgår till 700 tkr under 2025. Resterande del av den kortfristiga skulden avser lån som förfaller under 2025 men som bolaget räknar med att refinansiera. Bolaget bedömer att refinansieringsrisken är låg.

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del långfristigt lån	29 575 000	18 275 000
	29 575 000	18 275 000

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till Kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Kalmar 2025-06-23

Tom North
Tom North
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-23

Deloitte AB

Erik Gunhamn
Erik Gunhamn
Auktoriserad revisor

Till bolagsstämman i Alternativa Fastigheter i Kalmar AB, org.nr 556634-7950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alternativa Fastigheter i Kalmar AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Alternativa Fastigheter i Kalmar 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 Alternativa Fastigheter i Kalmar 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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, 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för Alternativa Fastigheter i Kalmar AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Alternativa Fastigheter i Kalmar 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 någon styrelseledamot 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Kalmar

2025-06-23

Deloitte AB

Erik Gunhamn

Erik Gunhamn

Auktoriserad revisor