

Årsredovisning

för

Alternativa Fastigheter i Kalmar AB

556634-7950

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Alternativa Fastigheter i Kalmar AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 27 juni 2023

Tom North



Årsredovisning
för
Alternativa Fastigheter i Kalmar AB
556634-7950

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Styrelsen och verkställande direktören för Alternativa Fastigheter i Kalmar 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

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

Bolagets fastighetsförvaltning har fortsatt i oförändrad omfattning.

Bolaget har under året investerat och anslutit sig till det kommunala vatten- och avlopps nätet i en fastighet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2018/19 (16 mån)
Nettoomsättning	4 645	4 386	4 327	5 584
Resultat efter finansiella poster	714	288	544	743
Balansomslutning	38 324	38 972	38 972	41 362
Soliditet (%)	7,8	6,3	5,7	13,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	11 000	2 102 127	152 921	2 366 048
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			152 921	-152 921	0
Årets resultat				401 311	401 311
Belopp vid årets utgång	100 000	11 000	2 255 048	401 311	2 767 359

Eg

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 255 049
årets vinst	401 310
	2 656 359
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 656 359
	2 656 359

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



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		4 644 873	4 385 579
		4 644 873	4 385 579
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 172 520	-2 099 012
Personalkostnader	2	-405 079	-568 736
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-792 974	-747 023
		-3 370 573	-3 414 771
Rörelseresultat		1 274 300	970 808
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 765	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-566 917	-682 978
		-560 152	-682 891
Resultat efter finansiella poster		714 148	287 917
Bokslutsdispositioner	3	-213 500	-100 900
Resultat före skatt		500 648	187 017
Skatt på årets resultat	4	-99 337	-34 096
Årets resultat		401 311	152 921

5

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

5

178 985

0

178 985

0

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

34 672 536

35 409 264

Inventarier, verktyg och installationer

7

114 037

142 267

34 786 573

35 551 531

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

8

2 000 000

1 000 000

2 000 000

1 000 000

Summa anläggningstillgångar

36 965 558

36 551 531

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

144 566

149 133

Fordringar hos koncernföretag

395 396

278 718

Aktuella skattefordringar

0

35 313

Övriga fordringar

1 773

310

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

67 440

89 894

609 175

553 368

Kassa och bank

749 516

1 436 880

Summa omsättningstillgångar

1 358 691

1 990 248

SUMMA TILLGÅNGAR

38 324 249

38 541 779

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		11 000	11 000
		111 000	111 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		2 255 049	2 102 127
Årets resultat		401 310	152 921
		2 656 359	2 255 048
Summa eget kapital		2 767 359	2 366 048

Obeskattade reserver		282 000	85 000
-----------------------------	--	---------	--------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	9	1 282 178	1 301 037
Summa avsättningar		1 282 178	1 301 037

Långfristiga skulder 10

Skulder till kreditinstitut		22 410 000	33 110 000
Summa långfristiga skulder		22 410 000	33 110 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12	10 700 000	700 000
Leverantörsskulder		120 402	203 493
Skulder till koncernföretag		32 400	15 900
Aktuella skatteskulder		35 284	0
Övriga skulder		15 147	30 233
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		679 479	730 068
Summa kortfristiga skulder		11 582 712	1 679 694

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 324 249	38 541 779
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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. Följande avskrivningstider tillämpas:

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, utangeras 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 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 lagstads. 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

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-16 500	-15 900
Avsättning till periodiseringsfonder	-197 000	-85 000
	-213 500	-100 900

2023062837013

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-118 196	-52 542
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	18 859	18 446
Totalt redovisad skatt	-99 337	-34 096

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

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	207 001	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 001	0
Årets avskrivningar	-28 016	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 016	0
Utgående redovisat värde	178 985	0



Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 194 762	43 994 762
Inköp	0	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 194 762	44 194 762
Ingående avskrivningar	-8 785 498	-8 050 745
Årets avskrivningar	-736 728	-734 753
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 522 226	-8 785 498
Utgående redovisat värde	34 672 536	35 409 264
Anskaffningsvärde Mark	6 025 631	6 025 631
Skattemässigt restvärde	28 448 372	29 093 549

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	230 491	129 491
Inköp	0	101 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 491	230 491
Ingående avskrivningar	-88 224	-75 954
Årets avskrivningar	-28 230	-12 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-116 454	-88 224
Utgående redovisat värde	114 037	142 267

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Tillkommande fordringar	1 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000 000	1 000 000
Utgående redovisat värde	2 000 000	1 000 000

EG

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-1 282 178	-1 301 037
Belopp vid årets utgång	-1 282 178	-1 301 037

Not 10 Långfristiga skulder

Förväntad amortering uppgår till 700 tkr under 2023. Resterande del av den kortfristiga skulden avser lån som förfaller under 2023 men som bolaget räknar med att refinansiera. Bolaget bedömer att refinansieringsrisken är låg.

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas inom 2-5 år efter balansdagen	21 675 000	2 800 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	735 000	30 310 000
	22 410 000	33 110 000

Not 11 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000

Not 12 Kortfristiga skulder

Förväntad amortering uppgår till 700 tkr under 2023. Resterande del av den kortfristiga skulden avser lån som förfaller under 2023 men som bolaget räknar med att refinansiera. Bolaget bedömer att refinansieringsrisken är låg.

	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del långfristigt lån	10 700 000	700 000
	10 700 000	700 000

2023062837018

Not 13 Ställda säkerheter

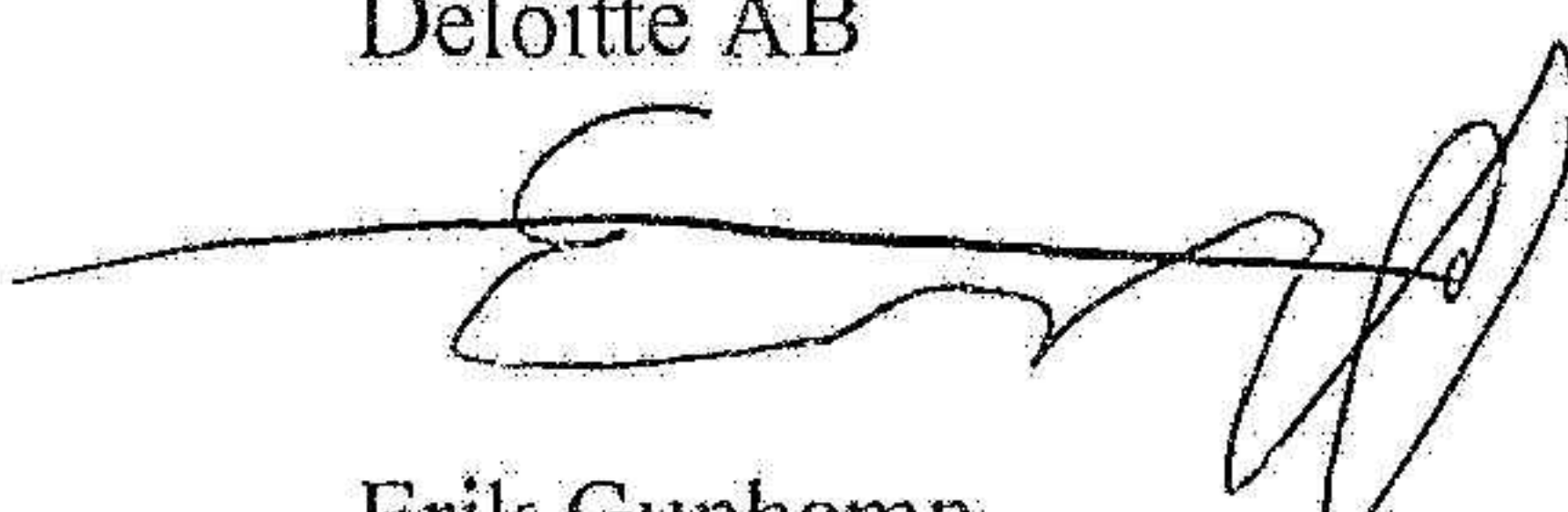
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till Kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	39 000 000	39 000 000
	39 000 000	39 000 000

Kalmar den 27 juni 2023

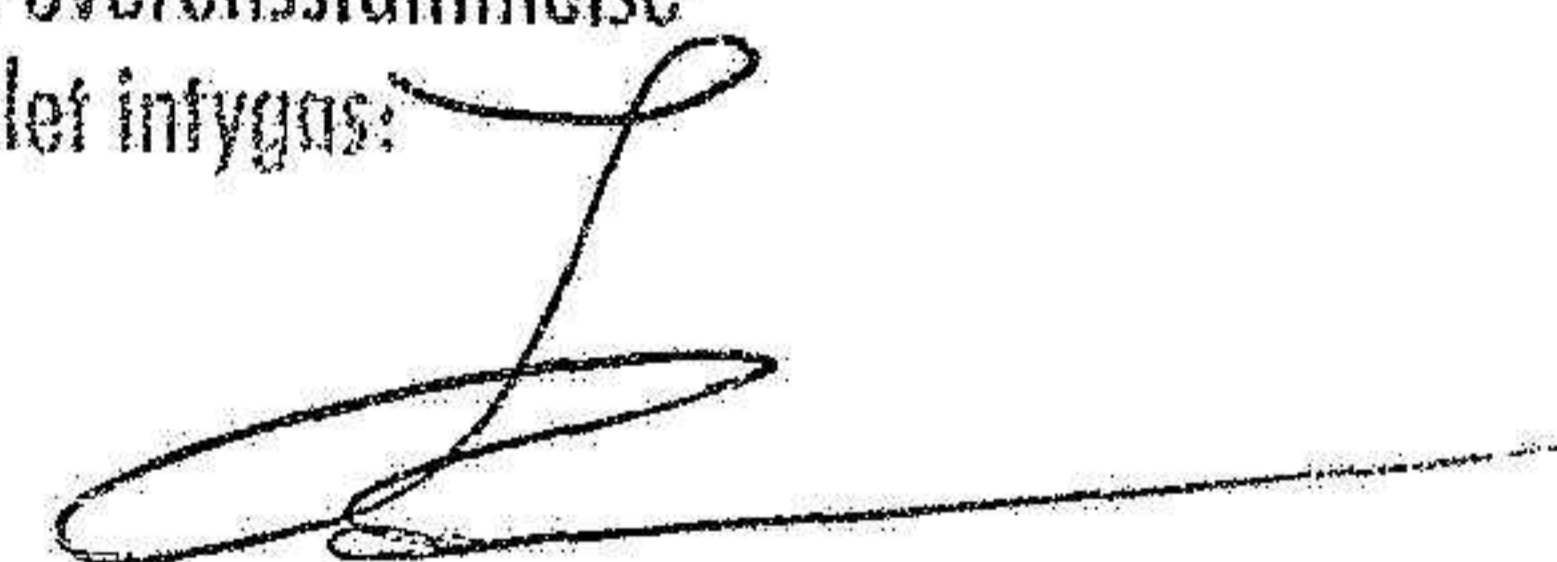

Tom North
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2023

Deloitte AB


Erik Gunhamn
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Alternativa Fastigheter i Kalmar AB
organisationsnummer 556634-7950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Alternativa Fastigheter i Kalmar AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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 räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred 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 revisionsred 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

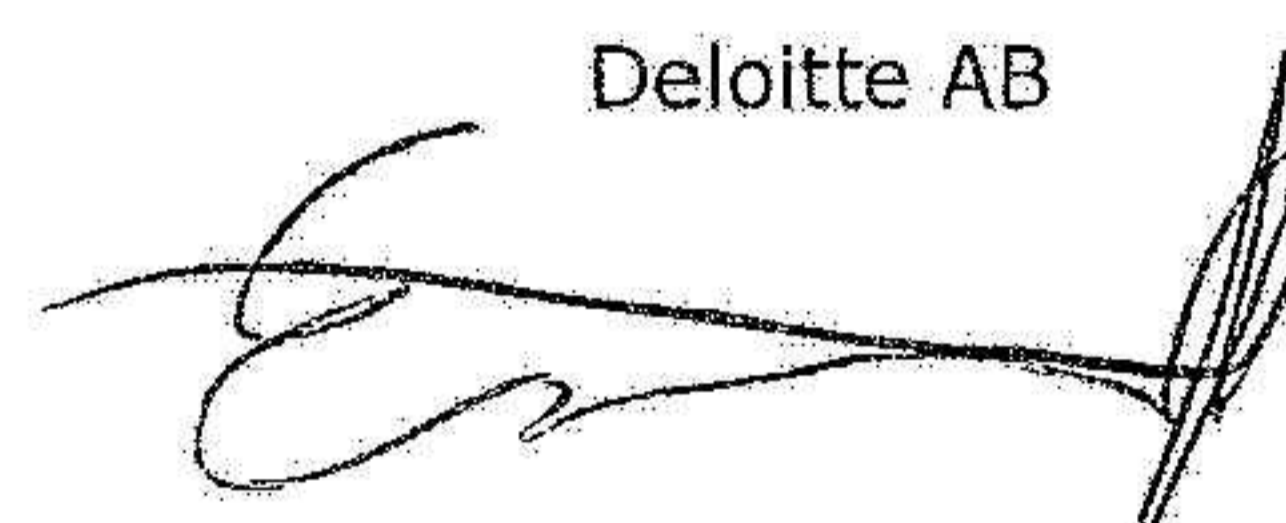
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 den 27 juni 2023

Deloitte AB



Erik Gunhamn
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

