

ÅRSREDOVISNING

för

Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556559-0840

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-25.

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
Peter Hultgren, Styrelseledamot
2024-06-25

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning och äger åtta fastigheter varav fem är belägna i Borås och tre i Varberg.

Företagets säte är Borås.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 477 043	3 483 020	3 529 942	3 200 523
Resultat efter finansiella poster	323 512	91 324	119 965	209 068
Soliditet (%)	14,62	13,75	14,39	17,26

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	5 219 466	154 371	91 324	5 565 161
Förändring av uppskrivningsfond		-70 798	70 798		0
Balanseras i ny räkning			91 324	-91 324	0
Årets resultat				310 942	310 942
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>5 148 668</u>	<u>316 493</u>	<u>310 942</u>	<u>5 876 103</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	316 493
Årets resultat	<u>310 942</u>
	627 435

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>627 435</u>
	627 435

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 477 043	3 483 020
Övriga rörelseintäkter		218	17 991
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>3 477 261</u>	<u>3 501 011</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 571 181	-1 654 490
Personalkostnader	2	-142 128	-409 061
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-640 503	-657 141
Summa rörelsekostnader		<u>-2 353 812</u>	<u>-2 720 692</u>
Rörelseresultat		1 123 449	780 319
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		300 000	0
Ränteintäkter		8 726	8 760
Räntekostnader		-1 108 663	-697 755
Summa finansiella poster		<u>-799 937</u>	<u>-688 995</u>
Resultat efter finansiella poster		323 512	91 324
Resultat före skatt		323 512	91 324
Skatter			
Skatt på årets resultat		-12 570	0
Årets resultat		<u>310 942</u>	<u>91 324</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriell tillgång: Fiberanslutning	3	<u>0</u>	<u>12 809</u>
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	12 809
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>37 060 042</u>	<u>37 687 736</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		37 060 042	37 687 736
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	1 500 000	1 500 000
Andra långfristiga fordringar	6	<u>299 134</u>	<u>290 421</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 799 134	1 790 421
Summa anläggningstillgångar		38 859 176	39 490 966
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		244 544	155 148
Övriga fordringar		22 465	15 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>21 614</u>
Summa kortfristiga fordringar		267 009	192 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 059 102</u>	<u>783 021</u>
Summa kassa och bank		1 059 102	783 021
Summa omsättningstillgångar		1 326 111	975 507
SUMMA TILLGÅNGAR		40 185 287	40 466 473

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		5 148 668	5 219 466
Summa bundet eget kapital		<u>5 248 668</u>	<u>5 319 466</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		316 493	154 371
Årets resultat		310 942	91 324
Summa fritt eget kapital		<u>627 435</u>	<u>245 695</u>
Summa eget kapital		5 876 103	5 565 161
Långfristiga skulder	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		33 262 210	33 647 210
Summa långfristiga skulder		<u>33 262 210</u>	<u>33 647 210</u>
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	325 000
Leverantörsskulder		90 290	220 923
Skatteskulder		34 115	11 899
Övriga skulder		245 502	305 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		377 067	391 126
Summa kortfristiga skulder		<u>1 046 974</u>	<u>1 254 102</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 185 287	40 466 473

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Immateriella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
-------------------------------	----------

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5
--	---

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
-------------------------------	----------

Byggnader	50
-----------	----

Not 2 Medelantal anställda 2023 2022

Medelantal anställda
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	0,50	0,50
--------------------------------	------	------

Not 3 Immateriell tillgång: Fiberanslutning 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	147 233	147 233
Utgående anskaffningsvärden	147 233	147 233
Ingående avskrivningar	-134 424	-104 977
Årets avskrivningar	-12 809	-29 447
Utgående avskrivningar	-147 233	-134 424
Redovisat värde	0	12 809

Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556559-0840

Not 4	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	37 902 252	37 902 252
	Utgående anskaffningsvärden	37 902 252	37 902 252
	Ingående avskrivningar	-5 433 982	-4 877 086
	Årets avskrivningar	-492 335	-492 335
	Årets avskrivningar på övervärde i samband med fusion	-64 561	-64 561
	Utgående avskrivningar	-5 990 878	-5 433 982
	Ingående uppskrivningar	5 715 052	5 715 052
	Utgående uppskrivningar	5 715 052	5 715 052
	Ingående avskrivning på uppskrivning	-495 586	-424 788
	Årets avskrivning på uppskrivning	-70 798	-70 798
	Utgående nedskrivningar	-566 384	-495 586
	Redovisat värde	37 060 042	37 687 736

I ingående anskaffningsvärde byggnader och mark ligger ett övervärde av fastighet i samband med fusion 2008-06-16 med 3 228 029 kr. Fusionsdifferensen skrivs av med 2% per år och följer byggnadens normala avskrivningslängd. Avskrivning på fusionsdifferensen är skattemässigt ej avdragsgill.

Not 5	Andelar i intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	1 500 000	1 500 000
	Redovisat värde	1 500 000	1 500 000

Not 6	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	290 421	281 962
	Tillkommande fordringar	8 713	8 459
	Utgående anskaffningsvärden	299 134	290 421
	Redovisat värde	299 134	290 421

Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556559-0840

Not 7	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	5 219 466	5 290 264
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-70 798	-70 798
	Belopp vid årets utgång	5 148 668	5 219 466
	Byggnader och marks utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 31 911 374 kr (fg år 32 468 270 kr).		
Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	32 062 210	32 837 210
Not 9	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
	Företagets banklån 33 562 210 (33 972 210) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	33 262 210	33 647 210
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	325 000
	Summa	<u>33 562 210</u>	<u>33 972 210</u>
Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	34 698 800	34 698 800

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Borås

Peter Hultgren
Peter Hultgren

2024-06-25

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 juni 2024.

Pernilla Rex
Pernilla Rex
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning AB
Org.nr 556559-0840

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning 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.



Audema
Revision

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 Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Peter Hultgrens Fastighetsförvaltning 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.

Revisorers 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Borås 2024-06-25

Pernilla Rex

Pernilla Rex
Auktoriserad revisor