

# Årsredovisning

för

## ADR Skellefteå Egendom AB

556665-2946

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 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:

Daniel Özboyaci, Styrelseledamot  
2024-07-31

Styrelsen för ADR Skellefteå Egendom AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget innehar ca 23 360 kvm yta i form av lägenheter och lokaler.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	19 801	21 297	20 542	20 142
Resultat efter finansiella poster	-2 379	2 017	4 551	4 945
Soliditet (%)	2,0	5,4	12,7	13,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	500 000	4 046 339	1 364 886	<b>5 911 225</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 364 886	-1 364 886	<b>0</b>
Årets resultat			-4 117 357	<b>-4 117 357</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>5 411 225</b>	<b>-4 117 357</b>	<b>1 793 868</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 411 225
årets förlust	-4 117 357
	<b>1 293 868</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 293 868
	<b>1 293 868</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		19 801 474	21 296 998
Övriga rörelseintäkter		1 215 825	1 610 157
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>21 017 299</b>	<b>22 907 155</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-9 945 915	-10 226 444
Övriga externa kostnader		-1 170 044	-1 608 512
Personalkostnader	2	-2 100 002	-3 417 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 574 467	-1 592 846
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-14 790 428</b>	<b>-16 845 703</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 226 871</b>	<b>6 061 452</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 810 793	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 416 927	-4 044 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-8 606 134</b>	<b>-4 044 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 379 263</b>	<b>2 017 209</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-1 074 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 074 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 453 263</b>	<b>2 017 209</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-664 094	-652 323
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 117 357</b>	<b>1 364 886</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	99 336 925	100 523 886
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	5 107 198	1 843 701
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	115 340	115 340
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	308 380	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>104 867 843</b>	<b>102 482 927</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>104 867 843</b>	<b>102 482 927</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57 042	162 281
Fordringar hos koncernföretag		16 842 797	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		5 139 500	5 139 500
Övriga fordringar		846 398	828 759
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 952 390	319 407
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>26 838 127</b>	<b>6 449 947</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		706 269	964 134
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>706 269</b>	<b>964 134</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 544 396</b>	<b>7 414 081</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>132 412 239</b>	<b>109 897 008</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 411 225	4 046 339
Årets resultat		-4 117 357	1 364 886
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 293 868</b>	<b>5 411 225</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 793 868</b>	<b>5 911 225</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 074 000	0
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 074 000</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		121 200 000	83 034 503
Skulder till koncernföretag		0	16 222 241
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>121 200 000</b>	<b>99 256 744</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	21 804
Leverantörsskulder		2 448 049	917 184
Övriga skulder		104 781	167 971
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 791 541	3 622 080
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 344 371</b>	<b>4 729 039</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>132 412 239</b>	<b>109 897 008</b>

## 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:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	77 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-10 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	4	6

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 357 753	32 465 609
Fusion	0	74 892 144
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>107 357 753</b>	<b>107 357 753</b>
Ingående avskrivningar	-6 833 867	-5 647 712
Årets avskrivningar	-1 186 961	-1 186 155
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 020 828</b>	<b>-6 833 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>99 336 925</b>	<b>100 523 886</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 151 923	1 151 923
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 151 923</b>	<b>1 151 923</b>
Ingående avskrivningar	-1 151 923	-1 151 923
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 151 923</b>	<b>-1 151 923</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 884 750	3 764 158
Inköp	3 651 003	1 312 812
Försäljningar/utrangeringar	0	-192 220
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 535 753</b>	<b>4 884 750</b>
Ingående avskrivningar	-3 041 049	-2 826 577
Försäljningar/utrangeringar	0	192 220
Årets avskrivningar	-387 506	-406 692
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 428 555</b>	<b>-3 041 049</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 107 198</b>	<b>1 843 701</b>

### Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 340	115 340
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>115 340</b>	<b>115 340</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>115 340</b>	<b>115 340</b>

### Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	308 380	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>308 380</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>308 380</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	121 200 000	99 222 241
	<b>121 200 000</b>	<b>99 222 241</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	126 283 200	102 232 900
	<b>126 283 200</b>	<b>102 232 900</b>

Stockholm 2024-06-24

*Leylüfer Özboyaci*  
Leylüfer Özboyaci  
Ordförande

*Daniel Özboyaci*  
Daniel Özboyaci

*Magnus Söderberg*  
Magnus Söderberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-25

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i ADR Skellefteå Egendom AB

Org.nr 556665-2946

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ADR Skellefteå Egendom AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ADR Skellefteå Egendom ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 ADR Skellefteå Egendom 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 lämpligt, 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. Risker 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 ADR Skellefteå Egendom 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 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 ADR Skellefteå Egendom 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-06-25

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor