

ÅRSREDOVISNING

för

Andersson Properties Fastighetsförvaltning

AB

Org.nr. 556646-5489

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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

David Wallman, Verkställande direktör

2024-05-02

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företagets säte är Skövde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet för 2023 belastas av stora investeringskostnader, bland annat har taken lagts om på fastigheterna Närlunda 5:1 & 5:2. Två nya lägenheter har skapats under året genom ombyggnation av två före detta affärslokaler i Tidän. Ett större ventilationsprojekt i Timmersdala avslutades där totalt 34 lägenheter utrustats med FTX-aggregat. Årets negativa resultat beror således på planerade investeringar vilka varit nödvändiga för att vidmakthålla och stärka bolagets framtida intjäningsförmåga.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 564 178	6 218 626	6 062 570	6 084 908
Resultat efter finansiella poster	-2 038 561	-890 281	950 732	1 868 794
Soliditet (%)	48,29	49,54	52,81	29,55

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskriv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	25 376 711	1 181 482	-950 267	25 707 926
Förändring av uppskrivningsfond		-1 184 475	1 184 475		0
Balanseras i ny räkning			-950 267	950 267	0
Årets resultat				-2 038 561	-2 038 561
Belopp vid årets utgång	100 000	24 192 236	1 415 690	-2 038 561	23 669 365

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 415 690
Årets resultat	-2 038 561
	<u>-622 871</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-622 871
-------------------------	----------

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		6 564 178	6 218 626
Övriga rörelseintäkter		73 004	11 456
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>6 637 182</u>	<u>6 230 082</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-6 171 561	-5 241 942
Övriga externa kostnader		-39 924	-29 596
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 528 126</u>	<u>-1 338 368</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-7 739 611</u>	<u>-6 609 906</u>
Rörelseresultat		-1 102 429	-379 824
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 150	11 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-970 282</u>	<u>-522 086</u>
Summa finansiella poster		<u>-936 132</u>	<u>-510 457</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 038 561	-890 281
Resultat före skatt		-2 038 561	-890 281
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-59 986
Årets resultat		<u>-2 038 561</u>	<u>-950 267</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	31 180 758	32 509 661
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	784 436	735 042
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>0</u>	<u>168 750</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		31 965 194	33 413 453
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	6	<u>16 620 124</u>	<u>18 000 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 620 124	18 000 000
Summa anläggningstillgångar		48 585 318	51 413 453
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		<u>104 177</u>	<u>0</u>
Summa kortfristiga fordringar		104 177	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>323 858</u>	<u>469 645</u>
Summa kassa och bank		323 858	469 645
Summa omsättningstillgångar		428 035	469 645
SUMMA TILLGÅNGAR		49 013 353	51 883 098

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	7	<u>24 192 236</u>	<u>25 376 711</u>
Summa bundet eget kapital		24 292 236	25 476 711
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 415 690	1 181 482
Årets resultat		<u>-2 038 561</u>	<u>-950 267</u>
Summa fritt eget kapital		-622 871	231 215
Summa eget kapital		23 669 365	25 707 926
Långfristiga skulder	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>24 289 042</u>	<u>24 474 069</u>
Summa långfristiga skulder		24 289 042	24 474 069
Kortfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		376 596	568 165
Leverantörsskulder		133 596	604 654
Skatteskulder		0	29 204
Övriga skulder		17 714	7 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>527 040</u>	<u>491 407</u>
Summa kortfristiga skulder		1 054 946	1 701 103
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 013 353	51 883 098

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.

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
------------------------------------------	---

Ingen koncernintern ränteintäkt eller räntekostnad har förekommit i bolaget.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2023	2022
-------	----------------------	------	------

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 935 736	7 935 736
	Utgående anskaffningsvärden	7 935 736	7 935 736
	Ingående avskrivningar	-3 540 518	-3 396 090
	Årets avskrivningar	-144 428	-144 428
	Utgående avskrivningar	-3 684 946	-3 540 518
	Ingående uppskrivningar	31 900 000	31 900 000
	Ingående avskrivningar på uppskrivningar	-3 785 557	-2 604 075
	Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-1 184 475	-1 181 482
	Utgående avskrivningar på uppskrivningar	-4 970 032	-3 785 557
	Utgående uppskrivningar	26 929 968	28 114 443
	Redovisat värde	31 180 758	32 509 661

Bolaget äger fastigheterna Timmersdala 3:62 och 3:34, Stora Väring 11:20 och Närslunda 5:1, 5:2, 8:12, 8:22, 8:23 belägna i Skövde.

Not 4	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	747 500	0
	Inköp	79 867	747 500
	Omklassificeringar	168 750	0
	Utgående anskaffningsvärden	996 117	747 500
	Ingående avskrivningar	-12 458	0
	Årets avskrivningar	-199 223	-12 458
	Utgående avskrivningar	-211 681	-12 458
	Redovisat värde	784 436	735 042

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	168 750	0
	Inköp	0	168 750
	Omklassificeringar	-168 750	0
	Utgående anskaffningsvärden	0	168 750
	Redovisat värde	0	168 750

Andersson Properties Fastighetsförvaltning AB

Org.nr. 556646-5489

Not 6	Fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 000 000	20 750 000
	Reglerade fordringar	-1 379 876	-2 750 000
	Utgående anskaffningsvärden	16 620 124	18 000 000
	Redovisat värde	16 620 124	18 000 000

Not 7	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	25 376 711	26 558 193
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-1 184 475	-1 181 482
	Belopp vid årets utgång	24 192 236	25 376 711

Not 8	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 506 384	2 820 000
	Förfaller senare än 5 år	22 782 658	21 654 069
		24 289 042	24 474 069

Not 9	Skulder som avser flera poster	2023-12-31	2022-12-31
	Företagets banklån/skuld om 24 665 638 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	24 289 042	24 474 069
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	376 596	568 165

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 200 000	28 200 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Skövde

David Wallman

David Wallman

Emma Landervik

Emma Landervik

Jonas Olsson

Jonas Olsson

Verkställande direktör

2024-04-24

2024-04-24

2024-04-24

Agneta Olsson

Agneta Olsson

2024-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2024.

Andreas Johansson

Andreas Johansson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Andersson Properties Fastighetsförvaltning AB , org.nr 556646-5489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Andersson Properties Fastighetsförvaltning AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Andersson Properties Fastighetsförvaltning 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Andersson Properties Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Andersson Properties Fastighetsförvaltning AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Andersson Properties Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorsred 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 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

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 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.

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 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 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.

Alingsås
2024-04-24

Andreas Johansson
Andreas Johansson
Auktoriserad revisor