

Årsredovisning

för

Arne Dufva Fastigheter AB

556171-7330

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-03-31. 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:

Staffan Dufva, Styrelseledamot
2023-05-01

Styrelsen för Arne Dufva Fastigheter 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter. Fastigheterna ägs direkt och via dotterbolag. Ägda och förvaltade fastigheter i bolaget är Barometern 3, Polarforskaren 7, Kultjen 1, Ränfefoten 2, Obligationen 7, Blyertspennan 3, Vårlöken 8 och Värnskatten 4, samtliga belägna i Stockholms kommun.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året bytt namn till nuvarande firmanamn.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	16 709	16 279	15 987	15 531
Resultat efter finansiella poster	6 884	145 978	6 424	4 692
Soliditet (%)	74,9	66,5	42,3	48,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200 000	3 488 000	20 000	87 811 265	148 529 727	240 048 992
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-1 500 000		-1 500 000
Balanseras i ny räkning				148 529 727	-148 529 727	0
Återföring uppskrivningsfond		712 000		-712 000		0
Årets resultat					10 537 586	10 537 586
Belopp vid årets utgång	200 000	4 200 000	20 000	234 128 992	10 537 586	249 086 578

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	234 128 993
årets vinst	10 537 586
	244 666 579

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (800 kronor per aktie)	1 600 000
i ny räkning överföres	243 066 579
	244 666 579

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		16 709 284	16 278 756
Övriga rörelseintäkter		0	28 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		16 709 284	16 306 756
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-6 545 596	-5 517 088
Övriga externa kostnader		-2 093 717	-1 869 731
Personalkostnader	2	-3 027 050	-1 222 365
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 611 439	-1 687 690
Summa rörelsekostnader		-13 277 802	-10 296 874
Rörelseresultat		3 431 482	6 009 882
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		20 000 000	0
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	141 057 066
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		264 811	39 377
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-15 461 483	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 350 366	-1 128 384
Summa finansiella poster		3 452 962	139 968 059
Resultat efter finansiella poster		6 884 444	145 977 941
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		7 780 000	0
Lämnade koncernbidrag		0	7 819 310
Förändring av periodiseringsfonder		-2 500 000	-3 250 000
Summa bokslutsdispositioner		5 280 000	4 569 310
Resultat före skatt		12 164 444	150 547 251
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 626 858	-2 017 524
Årets resultat		10 537 586	148 529 727

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	38 143 346	39 621 273
Inventarier, verktyg och installationer	4	245 823	379 335
Summa materiella anläggningstillgångar		38 389 169	40 000 608
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	87 790 671	88 023 955
Fordringar hos koncernföretag	6	139 590 046	117 470 174
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	18 778 855	34 240 338
Summa finansiella anläggningstillgångar		246 159 572	239 734 467
Summa anläggningstillgångar		284 548 741	279 735 075
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 215 487	362 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 046	115 379
Summa kortfristiga fordringar		1 249 533	478 365
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		59 862 137	92 150 903
Summa kassa och bank		59 862 137	92 150 903
Summa omsättningstillgångar		61 111 670	92 629 268
SUMMA TILLGÅNGAR		345 660 411	372 364 343

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Uppskrivningsfond	8	4 200 000	3 488 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		4 420 000	3 708 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		234 128 993	87 811 265
Årets resultat		10 537 586	148 529 727
Summa fritt eget kapital		244 666 579	236 340 992
Summa eget kapital		249 086 579	240 048 992
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		12 250 000	9 750 000
Summa obeskattade reserver		12 250 000	9 750 000
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		71 514 068	71 709 068
Skulder till koncernföretag		9 738 196	26 017 871
Övriga skulder		177 881	177 881
Summa långfristiga skulder		81 430 145	97 904 820
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		260 000	260 000
Leverantörsskulder		585 989	555 058
Skatteskulder		0	839 405
Övriga skulder		145 571	21 436 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 902 127	1 569 699
Summa kortfristiga skulder		2 893 687	24 660 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		345 660 411	372 364 343

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	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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	3	2

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 896 385	73 896 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 896 385	73 896 385
Ingående avskrivningar	-34 275 111	-32 797 184
Årets avskrivningar	-1 477 926	-1 477 928
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 753 037	-34 275 112
Utgående redovisat värde	38 143 348	39 621 273

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 340 577	3 161 577
Inköp		179 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 340 577	3 340 577
Ingående avskrivningar	-2 961 242	-2 751 480
Årets avskrivningar	-133 512	-209 762
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 094 754	-2 961 242
Utgående redovisat värde	245 823	379 335

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 023 955	88 073 955
Inköp	25 000	0
Omklassificeringar	-258 284	0
Fusion	0	-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 790 671	88 023 955
Utgående redovisat värde	87 790 671	88 023 955

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	117 470 174	63 068 220
Tillkommande fordringar	12 119 872	54 401 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 590 046	117 470 174
Utgående redovisat värde	129 590 046	117 470 174

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 240 338	30 861 289
Inköp	0	34 240 338
Försäljningar	0	-30 861 289
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 240 338	34 240 338
Årets nedskrivningar	-15 461 483	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 461 483	0
Utgående redovisat värde	18 778 855	34 240 338

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 488 000	3 656 000
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	880 000	0
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-168 000	-168 000
Belopp vid årets utgång	4 200 000	3 488 000

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	70 474 068	70 669 068
	70 474 068	70 669 068

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 71 774 068 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen (71 969 068 kronor).

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	71 514 068	71 709 068
	71 514 068	71 709 068
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	260 000	260 000
	260 000	260 000

Not 11 Eventualförpliktelser

Generellt borgensansvar för dotterbolaget Skevrodret Fastigheter AB.

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	78 953 000	78 953 000
	78 953 000	78 953 000

Stockholm 2023-03-31

Jan Dufva
Jan Dufva

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Lars Fredriksson
Lars Fredriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arne Dufva Fastigheter AB
Org.nr 556171-7330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Arne Dufva Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arne Dufva Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Arne Dufva Fastigheter 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 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.

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 revisionsred 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 Arne Dufva Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 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 Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Arne Dufva Fastigheter 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 förtlöpa 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Tyresö 2023-03-31

Lars Fredriksson

Lars Fredriksson
Auktoriserad revisor

Arne Dufva Fastigheter AB, Org.nr 556171-7330