

Styrelsen för

Fastighetsbolaget Älvringen AB

Org nr 556819-2966

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2022-06-23. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 23 juni 2022


Rutger Annhult

Styrelsen för

Fastighetsbolaget Älvringen AB

Org nr 556819-2966

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Älvringen AB, org nr 556819-2966, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2021. Bolaget har sitt säte i Jönköping.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Locellus i Jönköping AB, org nr 556559-3356, med säte i Jönköping och ingår i M2 Asset Management AB (publ) koncernen.

Verksamheten

Bolaget ingår i en koncern vars affärsidé är att skapa långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvalta, förvärva och förädla fastigheter i Sverige.

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Älvringen 6 i Jönköpings kommun.

Det verkliga värdet av bolagets fastigheter uppgick per den 31 december 2021 till 211 (210) Mkr. Bokfört värde uppgick till 72 (72) Mkr.

Bolaget har inga anställda.

Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2021	2020	2019	2018
Hyresintäkter, tkr	12 710	13 060	12 825	12 079
Driftsöverskott, tkr	7 225	8 337	5 948	7 273
Förvaltningsresultat, tkr	4 089	5 805	2 886	5 851
Periodens resultat, tkr	876	954	1 065	564
Eget kapital, tkr	5 848	4 972	4 016	2 951
Balansomslutning, tkr	91 538	85 443	83 577	78 991
Soliditet, %	6%	6%	5%	4%

Definitioner: Se not 20.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter Covid-19 utbrottet har företaget aktivt arbetat för att verksamheten skall följa gällande råd och restriktioner. Fastighetsrörelsen har under pandemin inte sett någon vikande trend på en övergripande nivå inom uthyrning.

Miljö

Bolaget bedriver ingen verksamhet som kräver särskilt miljötillstånd.

Möjligheter och risker

M2 Asset Management AB (publ) koncernen, i vilken bolaget ingår, är utsatt för olika möjligheter och risker. I all fastighetsförvaltning finns risk för avflyttningar. Vid omflyttningar av hyresgäster kan det uppstå kostnader för både anpassning för ny hyresgäst och vakansperioder. Fastighetsverksamheten finansieras av upplånig från banker och kreditinstitut. Som en följd av detta är koncernen exponerat för finans- och ränterisker. Värdeförändringar på koncernens fastigheter utgör en stor risk men också en stor möjlighet. Värdeförändringar påverkas av faktorer som t ex hur väl koncernen lyckas förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstruktur.

Omvärldsförändringar påverkar också. Riskerna i koncernens fastighetsverksamhet begränsas av ett antal faktorer.

1) Koncernen gör kreditbedömningar vid all nyuthyrning. Vissa hyresavtal kompletteras med borgen, deposition eller bankgaranti. Samtliga hyror betalas i förskott. Trots detta finns risken att hyresgäster inte fullgör sina förpliktelser.

2) Finansieringsrisken hanteras genom målsättningar rörande kapitalbindning och kreditvolymen gentemot motpart. Löptiderna för koncernens krediter är därför något kortare än önskat. Koncernen har en spridning av upplånig mellan flera kreditgivare vilket minskar finansieringsrisken.

3) Koncernen har god kompetens inom fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Genom den lokala och kundnära organisationen skapas långsiktiga relationer med hyresgästerna och därigenom minskas risken för nya vakanser.

Fastighetsbolaget Älvringen AB

Org nr 556819-2966

3 (19)

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 5 798 398, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning

Summa

5 798 398

5 798 398

2022071334495

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	4	12 710	13 060
Fastighetskostnader	6	-5 485	-4 723
Driftöverskott		7 225	8 337
Avskrivningar	9	-1 168	-980
Bruttoresultat		6 057	7 357
Centrala administrations- och marknadsföringskostnader	5,6	-1 217	-674
Övriga rörelseintäkter		-	77
Rörelseresultat		4 840	6 760
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	183	91
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-935	-1 046
Resultat efter finansiella poster		4 089	5 805
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-2 855	-4 490
Bokslutsdispositioner, övriga		-130	-
Resultat före skatt		1 104	1 315
Skatt på årets resultat	8	-228	-361
Årets resultat		876	954

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det inte finns några transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	9	71 113	71 625
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	536	—
		<u>71 649</u>	<u>71 625</u>
Summa anläggningstillgångar		71 649	71 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	10	—	8
Fordringar hos koncernföretag		12 519	8 422
Övriga fordringar	13	97	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	33	43
		<u>12 649</u>	<u>8 473</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 240	5 345
		<u>7 240</u>	<u>5 345</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>19 889</u>	<u>13 818</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 538</u>	<u>85 443</u>

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 922	3 968
Årets resultat		876	954
		5 798	4 922
		5 848	4 972
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	14	393	263
		393	263
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	1 188	1 041
		1 188	1 041
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	11	67 500	67 500
Övriga skulder		122	—
		67 622	67 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	11	974	684
Skulder till koncernföretag		11 295	8 240
Aktuell skatteskuld		—	97
Övriga skulder	16	492	497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 726	2 149
		16 487	11 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 538	85 443

Rapport över förändringar i eget kapital

2020	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital				Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Fond för verkligt värde	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		
<i>Belopp i tkr</i>								
Vid årets ingång	50	–	–	–	–	3 968	4 018	
Årets resultat						954	954	
Vid årets utgång	50	–	–	–	–	4 922	4 972	
2021	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital				
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Fond för verkligt värde	Överkurs-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat	Summa eget kapital	
<i>Belopp i tkr</i>								
Vid årets ingång	50	–	–	–	–	4 922	4 972	
Årets resultat						876	876	
Vid årets utgång	50	–	–	–	–	5 798	5 850	

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 089	5 805
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	18	1 917	1 945
		<u>6 006</u>	<u>7 750</u>
Betald inkomstskatt		-	-79
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>6 006</u>	<u>7 671</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-3 993	-8 077
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		952	-4 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>2 965</u>	<u>-5 304</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 192	-494
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-1 192</u>	<u>-494</u>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		122	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>122</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde		1 895	-5 798
Likvida medel vid årets början		5 345	11 142
Likvida medel vid årets slut	18	7 240	5 346

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

Fastställelse

Årsredovisningen och har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 juni 2022. Resultat- och balansräkningarna kommer att framläggas för beslut om fastställelse på årsstämman den 23 juni 2022.

Värderingsgrunder

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges.

Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

Klassificering

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Bedömningar och uppskattningar

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändrade redovisningsprinciper

Nya och förändrade IFRS-standarder som tillämpas från 2021 har ingen eller liten påverkan på bolagets finansiella rapportering.

Intäkter från rörelsen

Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgäst Anpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger.

Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder.

Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

Utdelning på aktier och andelar redovisas som intäkt när bolagsstämman beslutat om utdelning.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition oavsett om koncernbidraget lämnas eller erhålles. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget påverkar företagets aktuella skatt eller i vissa fall uppskjutna skatt.

Skatt

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser årets skattepliktiga resultat avseende aktuellt räkenskapsår. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

Förvaltningsfastigheter*Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestebringning eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Byggnader	100 år
- Byggnadsinventarier	3-5 år
- Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde, då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

Upplýsningar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden

Upplýsningar lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandardens IAS 40 *Förvaltningsfastigheter*.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpade värderingsprocess och värderingsteknik samt betydande indata i värdebedömningarna framgår av not 9.

Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning utrangering eller avyttring av tillgången. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

- Inventarier 3-5 år

Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2.

Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilka de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Anskaffningsvärdet för räntebärande instrument justeras för den periodiserade skillnaden mellan vad som ursprungligen betalades, efter avdrag för transaktionskostnader, och det belopp som betalas på förfallodagen (överkurs respektive underkurs).

Det förekommer inga ränteswappar eller andra finansiella derivatinstrument i bolaget.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje rapporttillfälle för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det föreligger ovisshet om tidpunkt för betalning eller beloppets storlek. En avsättning redovisas när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av vad som krävs för att reglera den förpliktelsen på balansdagen.

Aktieägartillskott och lämnad utdelning

Erhållet aktieägartillskott redovisas som en ökning av eget kapital.

Lämnad utdelning respektive återbetalning av aktieägartillskott redovisas som en minskning av eget kapital när beslut om utdelning respektive återbetalning fattats.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas i not som en upplysning när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar**Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde**

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 9.

Not 3 Händelser efter balansdagen

Den 24 februari invaderade Ryssland Ukraina, vilket skapat ett osäkert läge vars långsiktiga effekter på ekonomin är svåra att bedöma. Bolaget bevakar noggrant omvärldsfaktorer som kan komma att påverka branschen och därmed bolagets verksamhet framöver.

Not 4 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal**Intäkter per intäktsslag**

	2021	2020
Hysesintäkter lokaler	12 647	12 946
Hysesintäkter P-platser, garage och övrigt	63	114
	<u>12 710</u>	<u>13 060</u>

Hysesintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av lokaler tillhörande förvaltningsfastigheterna.

Hyseskontrakt avseende lokaler upprättas initialt normalt på en hyrestid som omfattar 3-5 år. Längre avtal förekommer främst där mer betydande investeringar sker utifrån specifika hyresgästers önskemål. Kontrakten för kommersiella lokaler har normalt indexklausuler.

Tabellen nedan visar hyresintäkterna beräknade utifrån aktuella hyreskontrakt.

Förfallostruktur kontrakterad hyra

	2021-12-31	2020-12-31
Avtalade intäkter med betalning inom ett år	692	1 027
Avtalade intäkter med betalning mellan två till fem år	6 186	10 813
	<u>6 878</u>	<u>11 840</u>

Not 5 Arvoden till revisorer**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2021	2020
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	17	17

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga

arbetsuppgifter.

Not 6 Fastighetskostnader samt centrala administrations- och marknadsföringskostnader

	Not	2021	2020
Fastighetskostnader			
Drifts- och underhållskostnader		-4 536	-3 774
Fastighetsskatt		-949	-949
		<u>-5 485</u>	<u>-4 723</u>
Centrala kostnader för administration och marknadsföring			
Konsult- och revisionsarvoden		-363	-131
Övriga kostnader		-854	-543
		<u>-1 217</u>	<u>-674</u>

Centrala administrations- och marknadsföringskostnader avser främst kostnader för funktioner för ledning, marknadsföring, ekonomi, finansiering, personal, juridik och informationsteknologi.

Not 7 Finansiella intäkter och kostnader**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	183	72
Ränteintäkter, övriga	-	19
	<u>183</u>	<u>91</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	-932	-1 037
Räntekostnader, övriga	-3	-9
	<u>-935</u>	<u>-1 046</u>

Not 8 Skatt på årets resultat

	2021	2020
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad/skatteintäkt, aktuell skatt	-81	-
Aktuell skatt	-81	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-147	-361
Uppskjuten skatt	-147	-361
Totalt redovisad skattekostnad	<u>-228</u>	<u>-361</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		1 104		1 315
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-227	21,4%	-281
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-1	-21,4%	281
Förändring av uppskjuten skatt	0,0%	-	27,5%	-361

Redovisad effektiv skatt	20,7%	-228	27,5%	-361
--------------------------	-------	------	-------	------

Not 9 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	81 314	77 277
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	657	494
Omklassificeringar	—	3 543
Vid årets slut	81 971	81 314
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 690	-8 710
Årets avskrivning	-1 168	-980
	-10 858	-9 690
Redovisat värde vid årets slut	71 113	71 625

Varav mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	16 775	16 775
Redovisat värde vid årets slut	16 775	16 775
Skattemässigt värde	66 572	66 572
Taxeringsvärde	102 764	102 764

Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål

	2021-12-31	2020-12-31
Verkliga värden	211 200	210 000

Verkligt värde

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde med avdrag för av- och nedskrivningar. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer och representerar således en form av marknadsvärde.

Värderingsprocess

Värdering av fastigheter sker enligt koncernens värderingspolicy. I enlighet med denna policy görs värderingar fyra gånger om året med ca en fjärdedel av samtliga fastigheter per kvartal av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av aktuell geografisk marknad samt kategori av fastigheter som värderats. Resterande ca tre fjärdedelar av samtliga fastigheter värderas internt. Per 2021-12-31 har värderingar av bolagets förvaltningsfastigheter utförts internt.

Värderingsteknik

Värderingarna är avkastningsbaserade enligt kassaflödesmodellen, det vill säga prognoser baserade på framtida kassaflöden. Fastigheternas avkastningsnivå har bestämts utifrån deras unika risk samt gjorda transaktioner på respektive stad enligt ortsprismetoden. Förändringarna under perioden i de icke observerbara indata som tillämpas vid värderingarna analyseras vid varje bokslutstillfälle av företagsledningen mot internt tillgänglig information, genomförda eller planerade transaktioner samt information från externa värderare.

- Fastighetens kassaflöde diskonteras till nuvärde varje år med kalkylräntan/diskonteringsräntan.
- Fastighetens restvärde bedöms genom evighetskapitalisering varvid direktavkastningskravet används. Därefter diskonteras restvärdet till nuvärde med kalkylräntan.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån det material som finns tillgängligt på fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar. Värderingarna har beaktat den bästa och maximala användningen av fastigheterna.

De aktuella hyreskontrakten, samt kända uthyrningar och avflyttningar, utgör grunden för en bedömning av fastighetens hyresinbetalningar. Bolaget har gjort en individuell bedömning av marknadshyran för dels de vakanta ytorna, dels de uthyrda ytorna vid kontraktstidens utgång.

Driftutbetalningarna består av utbetalningar för fastighetens normala drift inklusive fastighetsskatt, reparation och underhåll, tomträttsavgälder samt fastighetsadministration. Bedömningen av driftutbetalningar är baserad på fastigheternas budgetar och utfall under de år som Bolaget har ägt fastigheterna samt erfarenheter från jämförbara objekt. Fastighetens underhållsnivå bedöms utifrån aktuellt skick, pågående och budgeterade underhållsåtgärder samt en bedömning av framtida underhållsbehov.

Fastighetens investeringsbehov bedöms utifrån fastighetens skick. Vid stora vakanser i fastigheten ökar oftast behovet av investeringar.

Fastigheternas direktavkastningskrav har bedömts med utgångspunkt från varje fastighets unika risk och kan delas upp i två delar, en generell marknadsrisk och en specifik fastighetsrisk. Marknadsrisken är kopplad till den allmänna ekonomiska utvecklingen och påverkas bland annat av investerarnas prioritering mellan olika tillgångslag och finansieringsmöjligheter. Den specifika fastighetsrisken påverkas av fastigheternas läge, typ av fastighet, yteffektivitet, standarden på lokalerna, kvaliteten på installationerna, tomträtt, typ av hyresgäst och kontraktens beskaffenhet. Ur ett teoretiskt resonemang åsätts kalkylräntan genom att en riskfri realränta adderas med inflationsförväntningar samt en riskfaktor. Kalkylräntan bedöms för varje enskild fastighet.

Restvärdet utgörs av driftöverskottet under återstående ekonomisk livslängd, vilket baseras på året efter sista kalkylåret. Restvärdesberäkningen görs för varje fastighet genom evighetskapitalisering av det uppskattade marknadsmässiga driftöverskottet och det bedömda marknadsmässiga avkastningskravet för respektive fastighet. Avkastningskravet består av den riskfria räntan samt varje fastighets unika risk. Fastigheternas unika risk är bedömd utifrån de externa värderarnas marknadsdatabaser, erfarenheter och gjorda transaktioner enligt ortsprismetoden på respektive marknad. Kalkylräntan/diskonteringsräntan används för att diskontera fastigheternas restvärde till nuvärde.

På de fastigheter där det finns outnyttjade byggrätter och tomtmark värderas dessa utifrån ortsprismetoden alternativt ett nuvärde från det uppskattade marknadsvärdet vid exploateringen av byggrätterna och tomtmarken.

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	–	3 543
Omklassificeringar	–	-3 543
Investeringar	536	–
Redovisat värde vid årets slut	536	–

Not 11 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hantering av finansiella risker inom koncernen är centraliserad till moderbolaget M2 Asset Management AB (publ) och regleras av koncernens finanspolicyn som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för M2 Asset Management AB (publ). Företaget är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

Finansieringsrisk

Företaget innehar ett koncerninternt lån från Locellus i Jönköping AB om 7,5 (7,5) Mkr och ett koncerninternt lån från Arnia Holding AB om 60 (60) Mkr. Lånen löper tills vidare.

Ränterisk

Lånet från Locellus i Jönköping AB löper med en ränta på STIBOR 90 + 120 punkter.

Lånet från Arnia Holding AB löper med en ränta på STIBOR 90 + 140 punkter. Företaget säkrar inte ränterisken.

En ökning av marknadsräntan med 100 räntepunkter beräknas medföra en kostnadsökning om 0,7 (0,7) Mkr, under förutsättning att balansdagens skulder förblir oförändrade.

Kreditrisk

Företaget genomför sedvanliga kreditprövningar före det att en ny hyresgäst accepteras. Vid behov kompletteras hyresavtalet med hyresdeposition, bankgaranti eller borgen.

Bolagets maximala exponering för kreditrisk uppgår till det redovisade värdet av fordringar.

Aldersanalys, förfallna ej nedskrivna kund- och hyresfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna kund- och hyresfordringar	–	5
Förfallna 31 - 90 dagar	–	11
Förfallna 180 <	–	-8
Summa kundfordringar	–	8

Not 12 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och -skulder

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	-1 188	-1 041	1 188	1 041
Skattefordringar/-skulder	–	–	-1 188	-1 041	1 188	1 041
Skattefordringar/-skulder, netto	–	–	-1 188	-1 041	1 188	1 041

Förändringarna av uppskjutna skattefordringar och -skulder är redovisade i periodens resultat.

2022071334509

Not 13 **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Drift- och underhållskostnader	33	43
	<u>33</u>	<u>43</u>

Not 14 **Periodiseringsfonder**

	2021-12-31	2020-12-31
Avsatt räkenskapsår 2019	263	263
Avsatt räkenskapsår 2021	131	-
	<u>393</u>	<u>263</u>

Not 15 **Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	435	244
Förutbetalda hyresintäkter	2 546	1 245
Drift- och underhållskostnader	725	641
Övriga poster	20	19
	<u>3 726</u>	<u>2 149</u>

Not 16 **Övriga kortfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Moms	480	487
Övriga poster	12	10
	<u>492</u>	<u>497</u>

Not 17 Ställda säkerheter, eventuaiförpliktelser och eventualtillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	Inga	Inga
<i>Övriga ställda pantar och säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	65 000	65 000
	<u>65 000</u>	<u>65 000</u>
Summa ställda säkerheter	65 000	65 000
Eventuaiförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Upplysningar till kassaflödesanalys**Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	7 240	5 345
	<u>7 240</u>	<u>5 345</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att de:

- har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- lätt kan omvandlas till kassamedel.
- har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2021	2020
Avskrivningar	1 168	980
Koncernintern intäktsränta	-183	-72
Koncernintern kostnadsränta	932	1 037
	<u>1 917</u>	<u>1 945</u>

Not 19 Koncern- och företagsuppgifter

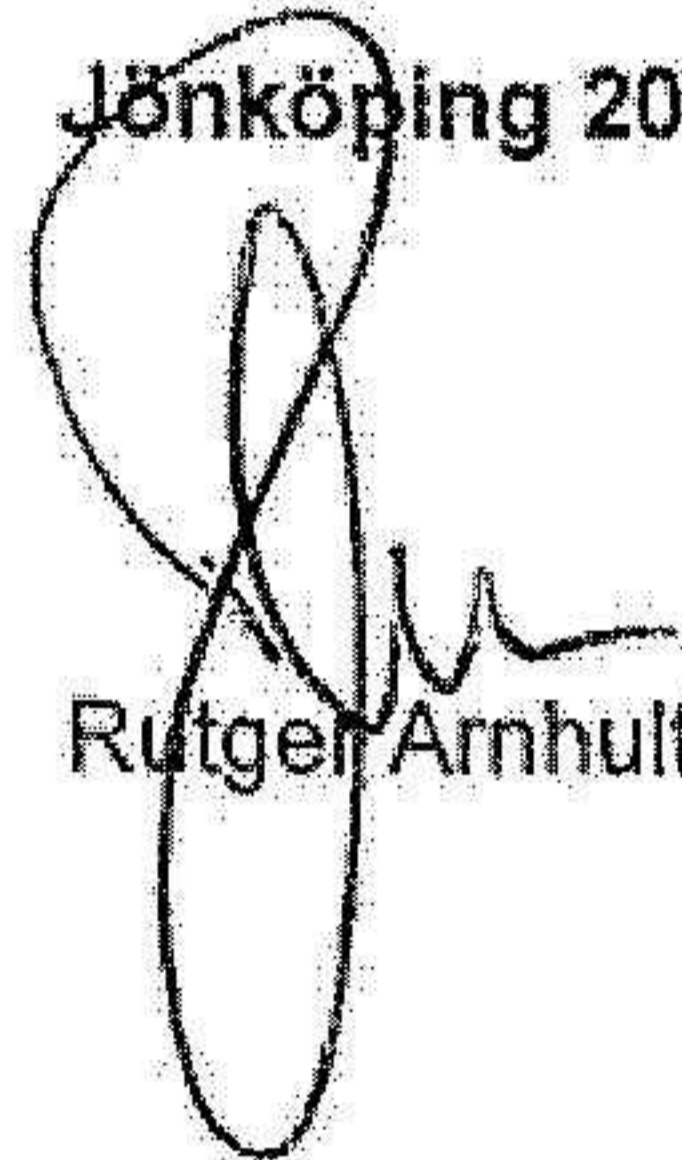
Fastighetsbolaget Älvringen AB org nr 556819-2966, med säte i Jönköping, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag. Bolagets adress är Box 663, 551 19 Jönköping. Bolaget är ett helägt dotterföretag till Locellus i Jönköping AB, org nr 556559-3356, med säte i Jönköping. Närmast överordnade moderföretag som koncernredovisning i vilket företaget ingår är M2 Asset Management AB (publ), org nr 556559-3349, med säte i Stockholm. M2 Asset Management AB (publ) är också moderföretag för den största koncernen.

Not 20 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

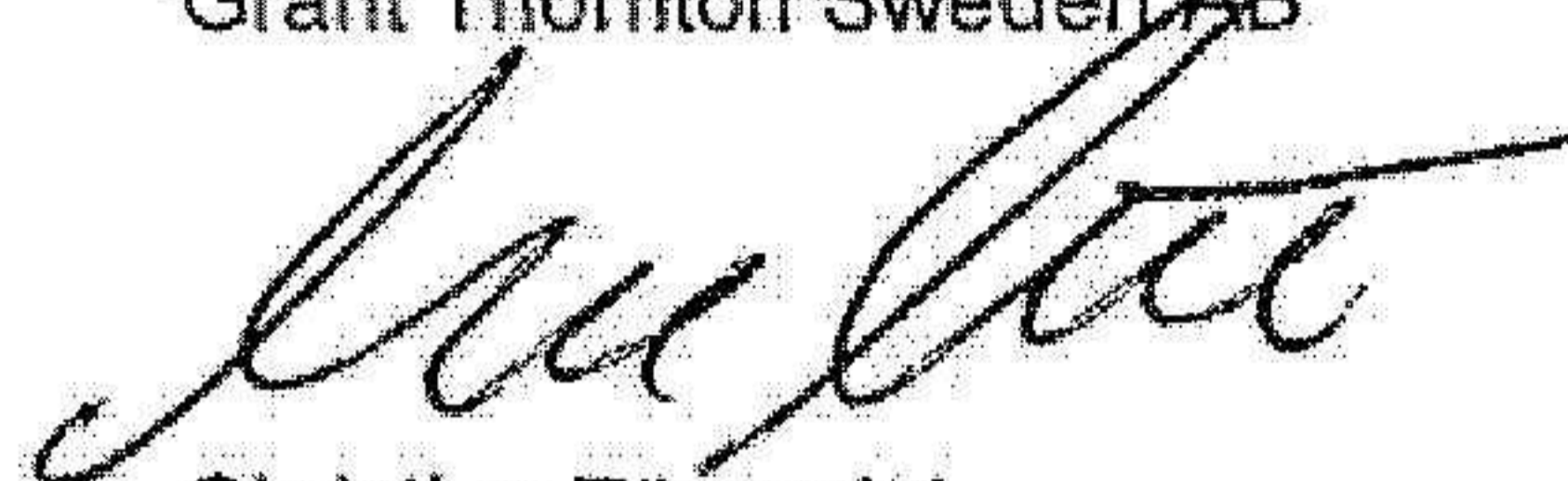
Jönköping 2022-06-23



Rutger Arnhult

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 juni 2022

Grant Thornton Sweden AB



Christian Törnquist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Älvringen AB
Org.nr. 556819-2966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Älvringen AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Älvringen ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Fastighetsbolaget Älvringen 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 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 uppger, 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 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, förfälskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Älvringen AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Älvringen 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 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

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 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 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 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.

Stockholm den 23 juni 2022

Grant Thornton Sweden AB



Christian Törnquist

Auktoriserad revisor