

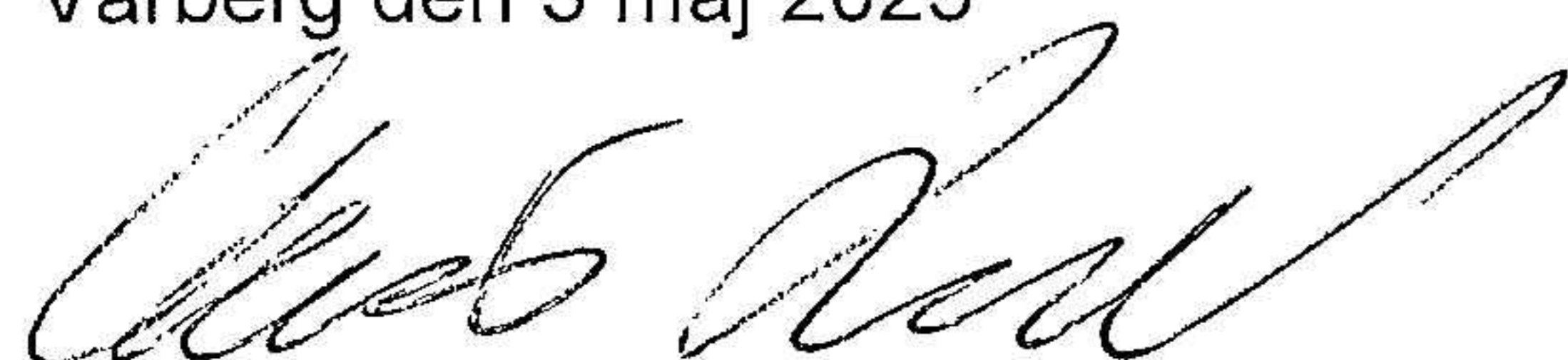
**Årsredovisning**  
för  
**Ankarstenen Förvaltning AB**  
556411-9229  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Ankarstenen Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 3 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Varberg den 3 maj 2023



Claes Lund

# Årsredovisning

för

## Ankarstenen Förvaltning AB

556411-9229

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Ankarstenen Förvaltning 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 startade 1990 och bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget äger tre kommersiella fastigheter, samtliga belägna i Varbergs kommun.

Företaget har sitt säte i Varberg.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	5 341	4 976	4 646	4 686
Resultat efter finansiella poster	1 163	1 394	1 082	1 078
Soliditet (%)	22	21	19	18

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	7 074 799	798 025	<b>7 992 824</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-188 000		<b>-188 000</b>
Balanseras i ny räkning			798 025	-798 025	<b>0</b>
Årets resultat				584 314	<b>584 314</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>7 684 824</b>	<b>584 314</b>	<b>8 389 138</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 684 824
årets vinst	584 314
	<b>8 269 138</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	196 000
i ny räkning överföres	8 073 138
	<b>8 269 138</b>

● 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  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	5 341 220	4 975 616
Övriga rörelseintäkter	0	8 904
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 341 220</b>	<b>4 984 520</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-1 377 133	-1 038 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 969 311	-2 091 902
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 346 444</b>	<b>-3 130 276</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 994 776</b>	<b>1 854 244</b>

### Finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 500	26 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	43 118	701
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-183 178	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-725 705	-488 107
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-832 265</b>	<b>-460 606</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 162 511</b>	<b>1 393 638</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	100 000	-77 000
Förändring av överavskrivningar	-470 000	-300 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-370 000</b>	<b>-377 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>792 511</b>	<b>1 016 638</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-208 197	-218 613
<b>Årets resultat</b>	<b>584 314</b>	<b>798 025</b>

2023063030124

*M*

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

35 165 399

36 669 942

Byggnadsinventarier och installationer

3

2 487 538

2 952 306

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**37 652 937**

**39 622 248**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

4

2 304 460

2 487 638

**Summa anläggningstillgångar**

**39 957 397**

**42 109 886**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

107 464

315 331

Övriga fordringar

69 932

25 763

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 718

81 764

**Summa kortfristiga fordringar**

**258 114**

**422 858**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

12 269 654

10 431 082

**Summa omsättningstillgångar**

**12 527 768**

**10 853 940**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**52 485 165**

**52 963 826**

*na*

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>120 000</b>	<b>120 000</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	7 684 824	7 074 798
Årets resultat	584 314	798 025
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>8 269 138</b>	<b>7 872 823</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 389 138</b>	<b>7 992 823</b>

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	1 770 000	1 870 000
Akkumulerade överavskrivningar	2 470 000	2 000 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>4 240 000</b>	<b>3 870 000</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 37 280 000	39 840 000
------------------------------------	--------------------	------------

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6 1 920 000	640 000
Leverantörsskulder	15 405	7 116
Skatteskulder	29 440	0
Övriga skulder	358 992	229 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	252 190	383 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 576 027</b>	<b>1 261 003</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 485 165

52 963 826

## 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	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier och installationer	5-10 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 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 969 954	49 969 954
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 969 954</b>	<b>49 969 954</b>
Ingående avskrivningar	-13 300 012	-11 672 878
Årets avskrivningar	-1 504 543	-1 627 134
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 804 555</b>	<b>-13 300 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>35 165 399</b>	<b>36 669 942</b>

2023063030128

### Not 3 Byggnadsinventarier och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 475 700	5 475 700
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 475 700</b>	<b>5 475 700</b>
Ingående avskrivningar	-2 523 394	-2 058 626
Årets avskrivningar	-464 768	-464 768
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 988 162</b>	<b>-2 523 394</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 487 538</b>	<b>2 952 306</b>

### Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 487 638	2 487 638
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 487 638</b>	<b>2 487 638</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-183 178	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-183 178</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 304 460</b>	<b>2 487 638</b>

### Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	29 600 000	37 280 000
	<b>29 600 000</b>	<b>37 280 000</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 39.200.000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	37 280 000	39 840 000
	<b>37 280 000</b>	<b>39 840 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 920 000	640 000
	<b>1 920 000</b>	<b>640 000</b>

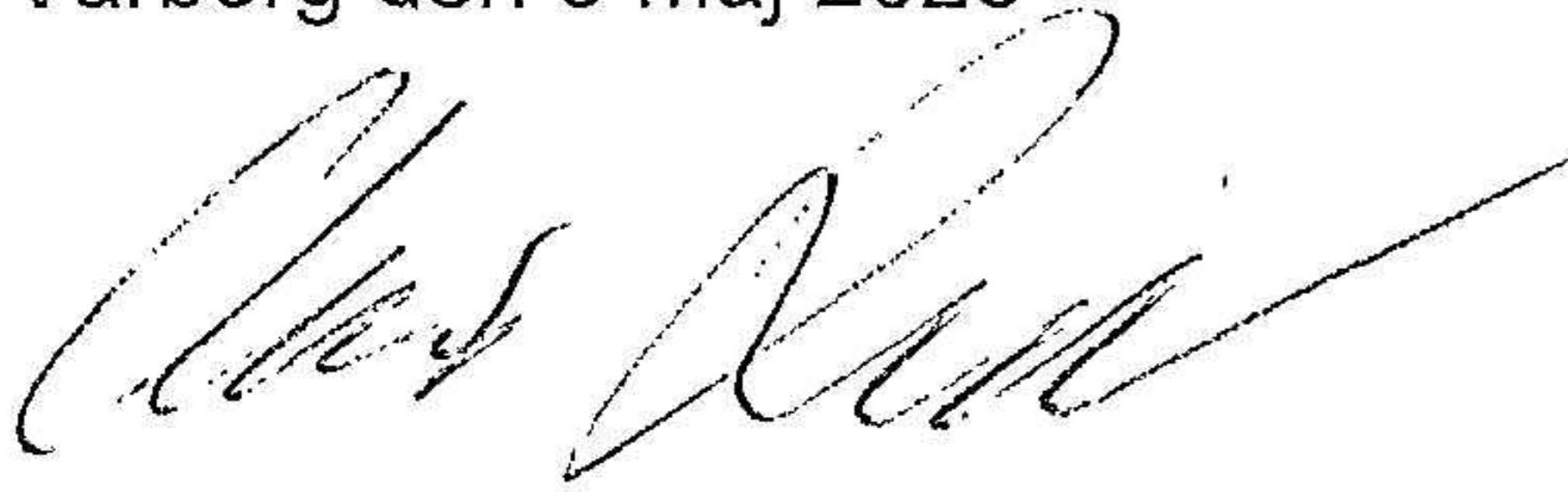
*ms*

2023063030129

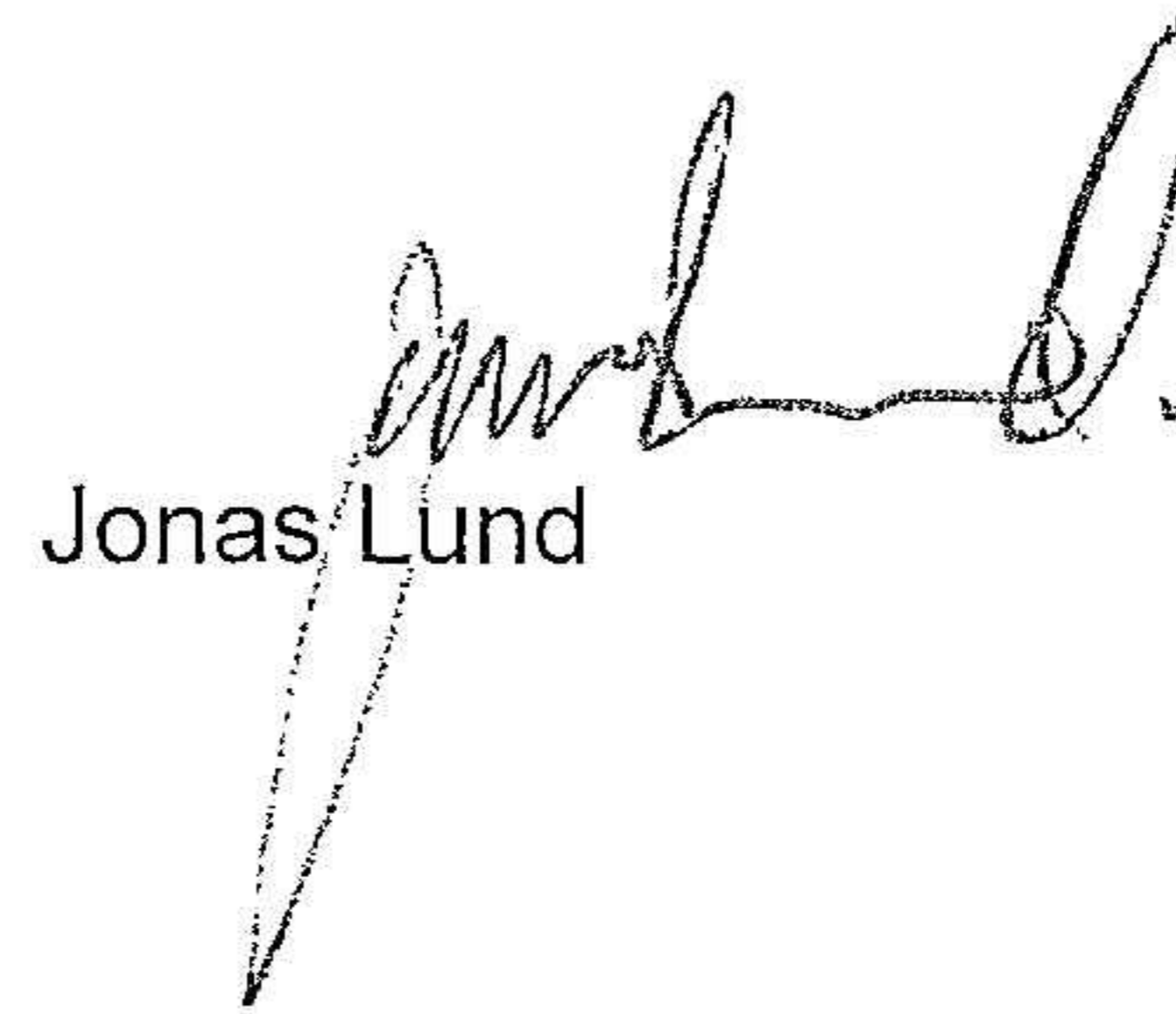
**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	42 400 000	42 400 000
	<b>42 400 000</b>	<b>42 400 000</b>

Varberg den 3 maj 2023



Claes Lund  
Ordförande



Jonas Lund

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2023



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ankarstenen Förvaltning AB  
Org.nr 556411-9229

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ankarstenen Förvaltning AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ankarstenen Förvaltning 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Ankarstenen Förvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *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 revisions sed 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 

2023063030131

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 Ankarstenen Förvaltning 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 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 Ankarstenen Förvaltning 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:

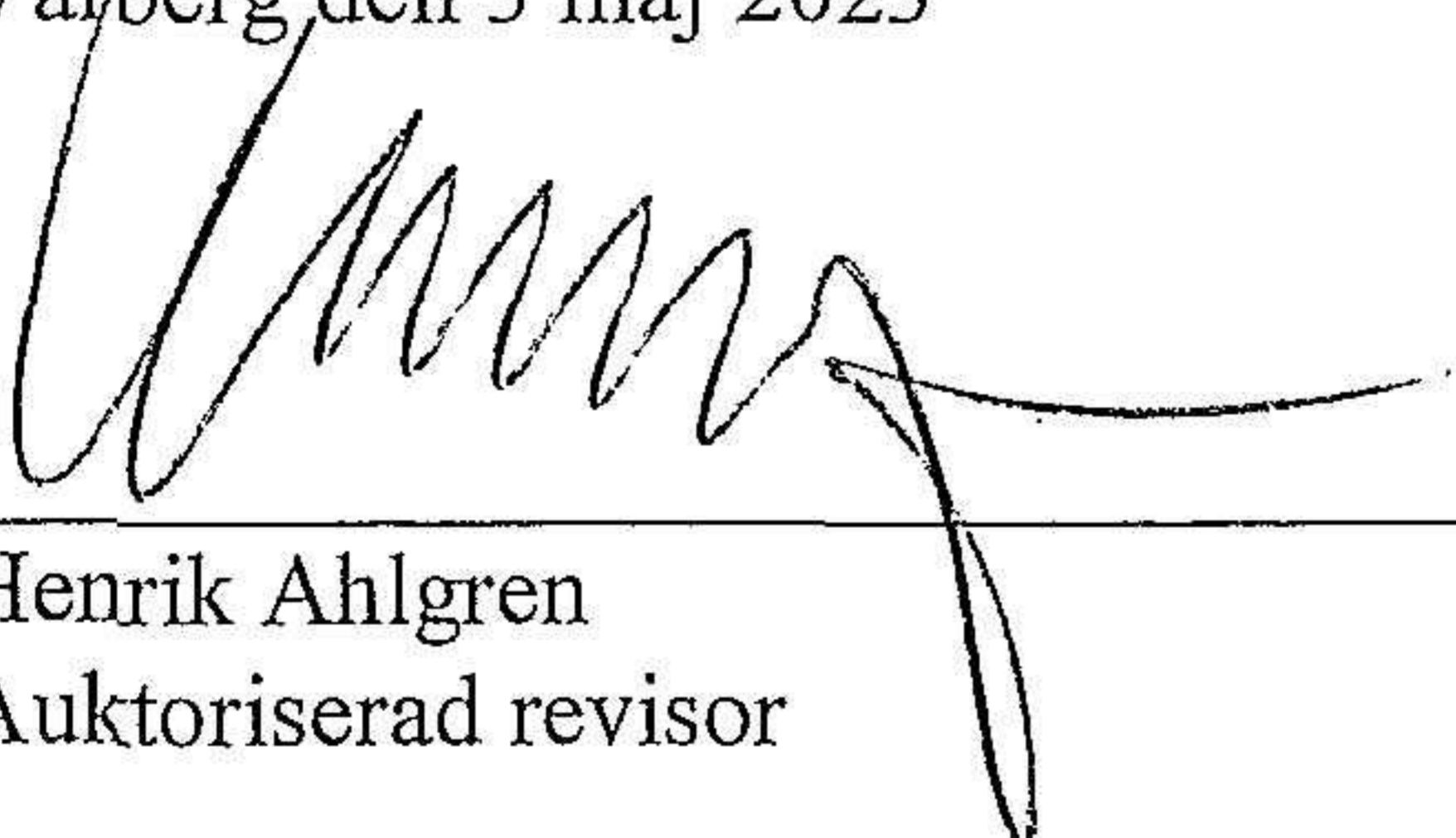
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Varberg, den 3 maj 2023



---

Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor