

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Eriksbergs Förvaltning AB**

Org nr 556079-4306

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

Undertecknad styrelseledamot i Eriksbergs Förvaltnings AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överrensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 11 maj 2023. Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2023-05-11



Marika Ogrelius Engström

Styrelsen och verkställande direktören för

## **Eriksbergs Förvaltnings AB**

Org nr 556079-4306

får härmed avge

# **Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>3</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>4</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>5</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>6</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>14</b>

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Eriksbergs Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2022.

### Ägarförhållande

Eriksbergs Förvaltnings AB är ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Service AB, org nr 556558-0619 som ägs till 100% av Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 556001-3574. Norra Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, som i sin tur ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587. Higab AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs till 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska förvärva, äga, förvalta och utveckla fastigheter samt tillhandahålla fastighetsrelaterade tjänster och därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska inriktas på att genom en effektiv förvaltning med ett långsiktigt perspektiv värna om en god värdetillväxt.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hysesintäkter	2 776	3 376	3 195	2 887
Driftnetto	801	-63 370	-1 477	936
Avkastning på eget kapital %	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning	107 267	131 220	110 724	105 288
Soliditet %	78,7%	64,3%	69,3%	72,1%

Definitioner: se not 18

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Västra Eriksberg

Arbetet med Västra Eriksberg påbörjades 2006 och beräknas vara helt klart under 2023, i dagsläget återstår färdigställandet av en sista etapp i Färjenäsparken.

Bolaget planerar nu för den inre delen norr om Dockan på Eriksberg. Bolaget erhöll ett positivt planbesked i mars 2023 om att kommunen avser att inleda detaljplaneläggning för bostäder m.m. vid Västra Eriksbergsgatan inom stadsdelen Sannegården. Arbetet med att teckna ett planavtal är nu påbörjat. Utbyggnaden beräknas ske under åren 2025 till 2030 med innehållet bostäder, förskola, verksamhetslokaler samt livsmedelsbutik.

### Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	83 110 581
Årets resultat	95 162
Summa	<u>83 205 743</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	83 205 743
Summa	<u>83 205 743</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Resultaträkning**

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter		2 776	3 376
		2 776	3 376
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 337	-1 184
Underhållskostnader		-320	-65 189
Fastighetskostnader		-214	-190
Uthyrning och fastighetsadministration		-104	-183
<b>Driftnetto</b>		801	-63 370
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-520	-520
<b>Bruttoresultat</b>	3	281	-63 890
Realisationsresultat sålda fastigheter		–	-18 010
<b>Resultat efter fastighetsförsäljningar</b>		281	-81 900
Administration och försäljning		-594	-1 293
Övriga rörelseintäkter		16	–
Övriga rörelsekostnader		-158	-170
<b>Rörelseresultat</b>	3	-455	-83 363
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	481	496
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-206	–
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-180	-82 867
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		260	92 327
<b>Resultat före skatt</b>		80	9 460
Skatt på årets resultat	6	15	-1 887
<b>Årets resultat</b>		95	7 573

2023053006912

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	7,8	6 272	6 526
Mark och markanläggningar	9	30 396	30 633
Inventarier	10	167	196
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 358	1 172
		<u>38 193</u>	<u>38 527</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 193</b>	<b>38 527</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hysesfordringar		535	287
Fordringar hos koncernföretag	13	68 055	92 327
Aktuell skattefordran		249	–
Övriga fordringar		185	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50	79
		<u>69 074</u>	<u>92 693</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	13	–	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>69 074</b>	<b>92 693</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>107 267</b>	<b>131 220</b>

2023053006943

**Balansräkning**

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		83 110	75 537
Årets resultat		95	7 573
		<u>83 205</u>	<u>83 110</u>
		84 405	84 310
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	23	38
Övriga avsättningar	14	10 849	31 404
		<u>10 872</u>	<u>31 442</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		82	211
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		105	114
Skulder till Göteborgs Stad		10 491	19
Skulder till koncernföretag		–	10 711
Aktuell skatteskuld		–	873
Övriga skulder		117	109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 195	3 431
		<u>11 990</u>	<u>15 468</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>107 267</b>	<b>131 220</b>

**Rapport över förändringar i eget kapital**

2022-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2022-01-01	1 000	200	83 110
Årets resultat				95
<b>Eget kapital</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>83 205</b>

2021-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2021-01-01	1 000	200	75 537
Årets resultat				7 573
<b>Eget kapital</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>83 110</b>

Aktiekapitalet består av 10 000 aktier á kvotvärde om 100 kr.

## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

#### Klassificering mm

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

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan:

Fordringar och skulder mot bolag och nämnder inom Göteborgs Stad har delats upp på följande rubriceringar:  
Nämnder inom Staden: Fordringar och skulder hos Göteborgs Stad  
Bolag inom Staden: Fordringar och skulder hos Göteborgs Stadshuskoncern

#### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

I resultaträkningen redovisas företagets huvudsakliga intäkter, d v s hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar, på skilda rader för att redovisa såväl intäkter, kostnader och resultat från förvaltningsverksamheten och resultatet från fastighetsförsäljningar.

Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker så att endast den del av hyran som belöper på perioden redovisas som intäkt. I hyresintäkter ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

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

#### Leasing

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

#### Leasegivare

Leasingintäkterna vid operationella leasingavtal, intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

**Eriksbergs Förvaltnings AB**

Org nr 556079-4306

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Pågående ny- och ombyggnationer redovisas med hittills nedlagda kostnader.

*Tillkommande utgifter*

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

*Avskrivningar*

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	15-100 år
Byggnader, hyresgästanpassningar	3-5 år
Inventarier	5 år
Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.	

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	50 år
- Installationer; värme, el, VVS, ventilation mm	15-40 år
- Yttre ytskikt; fasader, yttertak mm	20-40 år
- Inre ytskikt	15 år
- Hissar	25 år
- Portar	15 år
- Markiser	15 år

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

### Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2022. Syftet med värderingen är att kontrollera om det finns nedskrivningsbehov eller behov av att reversera tidigare års nedskrivningar av fastigheter i beståndet. Om marknadsvärdet är lägre än det bokförda värdet vid värderingstillfället görs en individuell prövning av den aktuella fastigheten om nedskrivning ska göras. Är marknadsvärdet högre än det bokförda värdet på balansdagen görs motsvarande prövning om det finns gamla nedskrivningar som ska reverseras.

Värderingen baseras på uppgifter från Newsec Advice AB:s orts- och databaser, faktiska hyresavtal och Newsec Advice AB:s egna erfarenheter av marknadshyror jämte normaliserade drift- och underhållskostnader för jämförbara fastigheter och tomträtter. Uppgifter om ortspriser utgörs av lagfarna köp som hämtats ur ortsprisregistret samt ej registrerade försäljningar som Newsec Advice AB har kännedom av från deras profession.

Värdebedömningen grundar sig på en kassaflödesanalys innebärande att fastighetens värde baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden som oftast uppgår till tio år. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån en analys av: nuvarande och historiska hyror/kostnader, marknadens och närområdets framtida utveckling, fastighetens marknadsförutsättningar och marknadsposition, befintliga hyreskontraktsvillkor, marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut, drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten samt bedömda investeringar och hyresgästanpassningar.

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden (2023-2032) och ett restvärde vid kalkylperiodens slut diskonteras därefter dessa med den bedömda kalkylräntan. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen speglar Newsec Advice AB:s tolkning av hur en presumtiv köpare på marknaden skulle resonera. Summan av nuvärdet för årliga driftnetton jämte restvärdet vid kalkyltidens utgång kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

### Byggrätternas värde

Byggrätterna befinner sig i olika skeden av värderingsprocessen där någon enstaka byggrätt har vunnit laga kraft med bygglov och några objekt är på idéstadiet. Under planprocessen utvecklas markvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla markvärdet uppnås först när detaljplanen antagits och bygglov erhållits. Värdeutvecklingen under planprocessen kan vara stor när råmark omvandlas till färdig byggrätt.

Risk och värde styrs dock inte bara av var i planprocessen fastigheten återfinns. Läge och lokalslag är minst lika viktigt. För industri är till exempel planrisken ofta större än för bostäder givet den politiska vilja som ofta finns att skapa bostäder. Därutöver finns en marknadsrisk där till exempel industrier kan behöva för verksamheten specifika tillstånd eller kontor som ska hyras ut. Ju mer omfattande en byggrätt är, desto större kan marknadsrisken anses vara. Utöver planrisk och marknadsrisk kan tidsfaktorn sägas utgöra en risk. Värdet av en framtida intäkt i form av försäljning av byggrätter måste diskonteras med en åsatt kalkylränta för att ett nuvärde skall kunna erhållas. Ju längre fram i tiden ett projekt ligger, desto osäkrare är det. Är sedan projektet till viss del avhängigt infrastrukturinvesteringar, eller på annat sätt påverkande beslut som ännu ej är fattade blir risken större då värdet, beroende på åsatt kalkylränta, kan komma att påverkas kraftigt om projektet försenas eller tidigareläggs.

Värderingsrapporten ska ligga till grund för bokslut och då måste marknadsvärden korrigeras på antingen de åsatta marknadsvärdena av förvaltningsfastigheterna eller på byggrätterna. Anledningen till korrigeringen är att det inte går att tillgodogöra sig både värdet av byggrätterna och ett kassaflöde i evighet. I de fall där exploatering av byggrätten antas ske inom snar framtid eller med relativt säkert utfall har Newsec Advice AB justerat kassaflödet på förvaltningsobjektsnivå. Hur lång tid driftnettot fortlöper innan det åsätts till noll varierar från objekt till objekt.

I takt med att utvecklingen av byggrätterna sker ökar också marknadsvärdet stegvis när projekten konkretiseras och osäkerhetsfaktorer elimineras. Det fulla marknadsvärdet uppnås först när detaljplan antagits och bygglov erhållits.

Framtida exploateringskostnader kommer att belasta säljaren vid transaktionstillfället och påverka realisationsvinsten.

2023053006947

**Borttagande från balansräkningen**

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som realisationsresultat sålda fastigheter.

**Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats. Det återförda beloppet ökar tillgångens redovisade värde, dock högst till det värde tillgången skulle ha haft (efter avdrag för normala avskrivningar) om ingen nedskrivning gjorts.

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1.

*Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

*Värdering av finansiella skulder*

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

**Koncernbidrag**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

**Not 2 Uppskattningar och bedömningar**

Nedan redogörs för de viktigaste antagandena om framtiden, och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar per balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

- Nedskrivningsprövning, not 8
- Avsättningar, not 14
- Uppskjuten skatt, not 12

**Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

All personal är anställd i Älvstranden Utveckling AB, där samtliga personalkostnader bokförs. Personalkostnaderna ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

Revisionsarvodet bokförs i Älvstranden Utveckling AB och ingår i de därifrån på respektive bolag fördelade kostnaderna.

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	481	496
	<u>481</u>	<u>496</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-206	-
	<u>-206</u>	<u>-</u>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-	-1 902
Uppskjuten skatt	15	15
	<u>15</u>	<u>-1 887</u>

Uppskjuten skatt avser temporära skillnader.

**Not 7 Byggnader**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 101	9 101
	<u>9 101</u>	<u>9 101</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 575	-2 322
Årets avskrivning	-254	-253
	<u>-2 829</u>	<u>-2 575</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 272</b>	<b>6 526</b>
Skattemässigt restvärde fastigheter	36 555	36 973

**Not 8**                    **Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. byggrätter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade värden</i>		
Redovisat värde	36 668	37 159
Verkligt värde	290 400	177 000
 Varav:		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	29 400	29 000
<i>Byggrätter</i>	<u>261 000</u>	<u>148 000</u>
	290 400	177 000

Eriksbergs Förvaltning AB:s förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar eller en kombination av dessa. Företaget äger också ett flertal byggrätter som innehas för en för tillfället obestämd användning och som förväntas ge en långsiktig värdestegring. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för eventuella värdehöjande förbättringsarbeten och med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Intäkter från förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier.

För att säkerställa om det finns eventuella nedskrivningsbehov har i stort sett samtliga förvaltningsfastigheter och byggrätter värderats av Newsec Advice AB i samband med årsbokslutet 2022.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till Redovisningsprinciperna.

**Not 9**                    **Mark och markanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 420	30 548
Omklassificeringar	-	872
	<u>31 420</u>	<u>31 420</u>
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-787	-550
Årets avskrivning	<u>-237</u>	<u>-237</u>
	<u>-1 024</u>	<u>-787</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	30 396	30 633

**Not 10**                    **Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>320</u>	<u>320</u>
	320	320
 <i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-124	-94
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	<u>-29</u>	<u>-30</u>
	<u>-153</u>	<u>-124</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	167	196

**Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	1 172	875
Investeringar	186	1 286
Omklassificeringar	—	-989
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 358</b>	<b>1 172</b>

**Not 12 Uppskjuten skatt**

	Redovisat värde	2022-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	36 668	36 555	113
	<u>36 668</u>	<u>36 555</u>	<u>113</u>

	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	—	23	23
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>—</u>	<u>23</u>	<u>23</u>

	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	37 158	36 973	185
	<u>37 158</u>	<u>36 973</u>	<u>185</u>

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	—	38	38
Uppskjuten skattefordran/skuld	<u>—</u>	<u>38</u>	<u>38</u>

Värdering av samtliga skattefordringar och skulder sker till nominellt belopp och görs enligt skatteregler och skattesatser som är beslutade.

**Not 13 Kassa och bank**

Bolaget ingår i Älvstranden Utveckling AB's koncernkontostruktur. Älvstranden Utveckling AB ingår i sin tur i Göteborgs Stads koncernkontostruktur. Per balansdagen uppgick saldot till 67 254 tkr (f.å -9 792 tkr) klassificerat som Fordringar hos koncernföretag i Balansräkningen.

**Not 14 Övriga avsättningar**

<i>Framtida åtaganden vid markförsäljning</i>	2022-12-31	2021-12-31
<b>Redovisat värde vid årets början</b>	31 404	25 568
Avsättningar som gjorts under året <sup>1</sup>	–	18 000
Belopp som tagits i anspråk under året	-20 555	-12 164
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	10 849	31 404

1) Inkl ökningar av befintliga avsättningar.

Eriksbergs Förvaltnings AB sålde år 2006 ett stort antal byggrätter på Västra Eriksberg. I försäljningspriset ingick åtagande att bekosta all infrastruktur i området vilket beräknas vara klart år 2023. Per 2022-12-31 återstår 11 mnkr av avsättningen.

**Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 16 Koncernuppgifter**

Eriksbergs Förvaltnings AB är ett helägt dotterbolag till Norra Älvstranden Service AB, org nr 556558-0619 som ägs till 100% av Norra Älvstranden Utveckling AB, org nr 556001-3574. Norra Älvstranden Utveckling AB ägs till 100% av Älvstranden Utveckling AB, 556659-7117, som i sin tur ägs till 100% av Higab AB, org nr 556104-8587. Higab AB är ett helägt dotterbolag till Göteborgs Stadshus AB, org nr 556537-0888, som i sin tur ägs till 100% av Göteborgs Stad, org nr 212000-1355.

**Not 17 Upplysningar om närstående**

Transaktioner mellan företaget och dess närstående har skett på marknadsmässiga grunder.

**Not 18 Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster / Genomsnittligt justerat eget kapital
Soliditet:	Justerat eget kapital / Balansomslutning
Justerat eget kapital:	Eget kapital plus 79,4% av obeskattade reserver

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

**Not 19                    Väsentliga händelser efter balansdagen**

---

Inga väsentliga händelser, utöver den ordinarie verksamheten, har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till undertecknande av Årsredovisning.

**Göteborg den dag som framgår av elektronisk signatur**

Lena Andersson  
*Ordförande*

Mi Mathiesen

Marika Ogreljus Engström  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar  
*Auktoriserad revisor*

Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Sven R. Andersson  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs Stad*

Lars-Ola Dahlqvist  
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige  
i Göteborgs Stad*



En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: MI MATHIESEN

Date: 2023-04-25 21:30:29

BankID refno: 390331c1-dfe6-41c1-9ffc-60f3d6ac87d4

Styrelseledamot: Mi Mathiesen

Signed by: Karin Marika Ogrelus Engström

Date: 2023-04-26 10:03:02

BankID refno: 8f345648-2bef-4182-b0b3-f5593c8b51ed

Verkställande direktör: Marika Ogrelus Engström

Signed by: LENA ANDERSSON

Date: 2023-04-26 13:19:17

BankID refno: 07879f09-6a82-4441-bdea-1de2505bcb8e

Ordförande: Lena Andersson

Signed by: MATTIAS BYGGHAMMAR

Date: 2023-04-26 14:04:35

BankID refno: 5e79d839-f2ca-4df4-875c-47a6c1044c45

Huvudansvarig revisor PwC: Mattias Bygghammar

Signed by: LARS OLA DAHLQVIST

Date: 2023-04-26 15:51:30

BankID refno: 3bbd8b8f-87af-456f-988d-c50a0222699c

Lekmannarevisor: Lars-Ola Dahlqvist

Signed by: SVEN ANDERSSON

Date: 2023-04-26 18:11:37

BankID refno: 1d5975f8-fda7-4bed-be00-2fa754bc51fe

Lekmannarevisor: Sven R Andersson

2023053006854

Signature reference: 054a5a56-6dc6-4dfd-bdb3-92d3d143a286

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eriksbergs Förvaltnings AB, org.nr 556079-4306

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eriksbergs FörvaltningsAB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eriksbergs FörvaltningsABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Eriksbergs FörvaltningsAB.

### 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 Eriksbergs FörvaltningsAB 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Eriksbergs FörvaltningsAB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eriksbergs Förvaltnings AB enligt god revisors sed 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
- 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Skövde den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Bygghammar  
Auktoriserad revisor

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2023-04-26 12:04:15 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS BYGGHAMMAR

Datum

Mattias Bygghammar

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023053006857