

AR Pedagogen Park Bostad AB  
Org nr 559083-1474

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- rapport över förändringar i eget kapital	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i AR Pedagogen Park Bostad AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämma den 2024-05-31.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Mölnådal den 2024-06-24

*Manne Aronsson*

Manne Aronsson

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

AR Pedagogen Park Bostad AB, med säte i Mölndal, ska äga och förvalta fastigheter och andelar i fastighetsbolag.

Bolaget är moderbolag till två ekonomiska föreningar, se not 12. Föreningarna har för avsikt att medverka i utvecklingen av området kring Pedagogen Park.

Bolaget har inte någon anställd personal. Administration och fastighetsförvaltning har under året köpts in från Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Bolaget har under året sålt samtliga andelar i AR Kvarter 1 ekonomisk förening och AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening till bostadsrättsföreningar. Resultatavräkning har gjorts avseende andelarna i AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening men för AR Kvarter 1 ekonomisk förening sker resultatavräkning först under kommande år då kontrollen och de ekonomiska riskerna helt övergår till köparen.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100 % av AR Pedagogen Park AB, org. nr 556807-9593, Mölndal, som i sin tur ägs till 100 % av Aspelin Ramm-Fastigheter AB, org.nr 556552-0805, Göteborg. Aspelin-Ramm Fastigheter AB ägs av Aspelin-Ramm Utvikling AS, Oslo. Yttersta moderbolaget är Aspelin Ramm Holding AS, Oslo, org.nr 925 397 121.

### Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	tkr	39 077	-4 851	-1 625	64 969
Balansomslutning	tkr	165 947	67 829	70 185	71 532
Soliditet	%	59,5	88,1	90,6	90,9
Antal anställda	st	0	0	0	0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 2.

20240627S1332

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	59 691 691
Årets resultat	39 076 854
	<hr/>
	kronor 98 768 545

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	98 768 545
	<hr/>
	kronor 98 768 545



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Direkta fastighetskostnader	5, 6, 7	-3 496	-2 607
<b>Bruttoresultat</b>		-3 496	-2 607
Administrationskostnader	7	-4 991	-2 501
<b>Rörelseresultat</b>	7	-8 487	-5 108
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	45 618	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 946	257
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		47 564	257
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		39 077	-4 851
Bokslutsdispositioner	10	-	1 018
Skatt på årets resultat	11	-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>39 077</u>	<u>-3 833</u>

Det förekommer inget övrigt totalresultat varför årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

2024062731334

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andelar i koncernföretag	12	8 239	9 009
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>8 239</u>	<u>9 009</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>	4		
Fordringar hos koncernföretag	7	100 744	58 761
Övriga kortfristiga fordringar		56 964	59
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>157 708</u>	<u>58 820</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>165 947</u>	<u>67 829</u>



2024062731335

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Aktiekapital		50	50
<u>Fritt eget kapital</u>	13		
Balanserad vinst		59 691	63 524
Årets resultat		39 077	-3 833
		<u>98 768</u>	<u>59 691</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>98 818</u>	<u>59 741</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>	4		
Leverantörsskulder		518	52
Skulder till koncernföretag		317	-
Övriga skulder		6	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		66 288	8 029
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>67 129</u>	<u>8 088</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>165 947</u>	<u>67 829</u>

## Rapport över förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Fritt eget kapital</u>	<u>Totalt eget kapital</u>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>63 524</b>	<b>63 574</b>
Årets resultat	—	-3 833	-3 833
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>59 691</b>	<b>59 741</b>
Årets resultat	—	39 077	39 077
<b>Eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>98 768</b>	<b>98 818</b>

### *Klassificering av eget kapital*

#### *Aktiekapital*

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 500 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

#### *Fritt eget kapital*

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, i förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

#### *Aktieägartillskott*

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 1 768 tkr (1 768 tkr).

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-8 487	-5 108
Erhållen ränta	1 946	257
	<u>-6 541</u>	<u>-4 851</u>
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-52 183	3 374
Ökning/minskning leverantörsskulder	466	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	58 258	1 477
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	0	0
<b>Finansieringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	0	0
<b>Årets kassaflöde</b>	0	0
<b>Likvida medel vid årets början</b>	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

### Not 1 Allmän information

AR Pedagogen Park Bostad AB med org.nr 559083-1474 har sitt säte i Mölndal.

Bolaget är ett dotterföretag till AR Pedagogen Park AB (org.nr 556807-9593) med säte i Mölndal. Aspelin-Ramm Fastigheter AB är det närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår. Moderföretag för hela koncernen är Aspelin Ramm Holding AS (org.nr 925 397 121) med säte i Oslo.

### Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Grund för rapporternas upprättande

Bolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att bolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om going concern.

Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas enligt IFRS. Koncernredovisningen upprättas av Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

#### Intäkter

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Likvida medel

Likvida medel omfattar kassa, banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar med en ursprunglig förfallodag på tre månader eller mindre.

### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

### **Finansiella intäkter och kostnader**

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på fordringar samt räntekostnader på skulder. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

### **Finansiella instrument**

Med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning har företaget i enlighet med RFR2 valt att inte tillämpa IFRS 9 utan tillämpar en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde i enlighet med ÅRL.

Finansiella instrument som redovisas i bolagets balansräkning inkluderar på tillgångssidan lånefordringar och hyresfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter. Finansiella instrument värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i bolagets balansräkning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från bolagets balansräkning när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld. Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

#### *Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Bolagets lånefordringar och kundfordringar utgörs av kundfordringar och andra fordringar i balansräkningen. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader. Avseende fordringar hos koncernföretag finns inga förfallotider.

#### *Upplåning*

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader. Efter anskaffningstidpunkten värderas lånen till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har en förväntad löptid längre än 1 år medan kortfristiga har en löptid kortare än 1 år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Upplåningen från Aspelin-Ramm Fastigheter AB grundar sig både på moderbolagets långsiktiga och kortsiktiga upplåning och är helt rörliga och regleras dagligen utifrån kassabehållningen på bolagets konto, varför lånen klassificeras som kortfristiga. Krediterna redovisas i balansräkningen på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader.

#### *Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förefaller inom ett år eller tidigare (eller under normal verksamhetscykel om denna är längre). Om inte, tas de upp som långfristiga skulder.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

#### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet. Detta beror främst på möjligheten att nyttja skattemässiga avskrivningar på fastigheter som kan överstiga de redovisningsmässiga, skattemässiga direktavdrag för vissa ombyggnationer vilka aktiveras redovisningsmässigt samt befintliga underskottsavdrag.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas inte utan redovisas på respektive tillgångs- och skuldkonto. När det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder under innevarande år så som f-skatt och fastighetsskatt så kvittas dessa skattefordringar och skatteskulder om de hänförs till skatt debiterade av samma skatteverk där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

#### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

#### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### **Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas**

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte komma att ha någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### *Soliditet*

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

### **Not 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det bedöms ej finnas några områden där uppskattningar och antaganden har stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras.

### **Not 4 Finansiella riskhantering och finanspolicyer**

Då bolaget ingår i Aspelin-Ramm AB-koncernen så hanteras finansiella risker på koncernnivå.

#### **Finansiella riskfaktorer**

Bolaget utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (omfattande främst ränterisk), kreditrisk, likviditetsrisk och refinansieringsrisk. Samtliga dessa risker hanteras i enlighet med bolagets finanspolicy. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat och minimera koncernens ränte- och upplåningsrisker.

#### **Marknadsrisk**

##### *Ränterisk*

Bolaget har räntebärande finansiella tillgångar och skulder vars förändringar kopplat till marknadsräntor påverkar resultat och kassaflöde från den löpande verksamheten. Med ränterisk avses risken att förändringar i det allmänna ränteläget påverkar bolagets nettoresultat negativt. Under 2023 bestod bolagets upplåning av svenska kronor till rörlig ränta.

Aspelin Ramm koncernen minimerar ränterisken med hjälp av varierande löptider avseende förfallotidpunkten för lånen och räntebindningen i syfte att skapa en optimal förfallostruktur. Ränterisken bevakas löpande för upplåning till rörlig ränta, som styrinstrument används en normportfölj med tillhörande ränteriskram som koncernen skall hålla sig inom.

Bolaget har inga banklån utan finansieras genom koncernföretag.

##### *Valutarisk*

Bolaget har ingen valutarisk då det inte förekommer transaktioner i utländsk valuta (transaktionsrisk).

##### *Prisrisk*

Bolaget har inga investeringar i aktieinstrument varför ingen prisrisk finns på finansiella tillgångar.

### **Kreditrisk**

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfalldagen. Bolagets kreditrisk innefattar främst hyresfordringar.

#### *Kreditrisk i hyresfordringar*

Förluster på hyresfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Bolagets kreditkontroll innebär att innan kredit lämnas genomförs en kreditkontroll varvid information om kundens finansiella ställning inhämtas från kreditupplysningsföretag. Hyran förskotts faktureras och betalas normalt i förskott.

### **Likviditetsrisk**

Likviditetsrisk är risken för att bolaget saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. För att säkerställa en god betalningsberedskap för den operativa verksamheten skall Aspelin Ramm koncernen sträva efter att enbart hålla sådan storlek på de likvida finansiella tillgångarna att likviditetsreserv finns. Aspelin Ramm skall eftersträva effektiva betalningsrutiner och effektiv likviditetsplanering. Bolaget ingår i ett koncernkonto.

### **Refinansieringsrisk**

Med refinansieringsrisk menas risken att refinansiering av ett lån som förfaller ej är genomförbart, eller risken att refinansiering måste ske vid ogynnsamma marknadslägen till ofördelaktiga räntevillkor. Aspelin Ramm strävar efter att begränsa refinansieringsrisken genom att förfallostrukturen i låneportföljen sprids över tiden samt att finansieringen sprids på flera motparter så att likviditetsproblem inte uppstår. Aspelin Ramm för kontinuerliga diskussioner med banker och kreditinstitut i syfte att dels trygga den långsiktiga finansieringen genom ett nära samarbete med ett mindre antal långgivare, dels optimera finansieringsstrukturen och därigenom frigöra ytterligare kapital som en del i finansiering av framtida förvärv.

### **Hantering av kapitalrisk**

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att soliditeten långsiktigt skall uppgå till 50 procent (koncernbokslut enligt IFRS). Detta för att uppfylla kravet på finansiell styrka och på så sätt möjliggöra en fortsatt expansion.

Soliditeten anger hur stor del av tillgångarna som är finansierat med eget kapital.

### **Beräkning av verkligt värde**

Redovisat värde, efter eventuella nedskrivningar, för hyresfordringar, leverantörsskulder och övriga kortfristiga fordringar och skulder förutsätts motsvara deras verkliga värden, eftersom dessa poster är kortfristiga till sin natur.

Med hänsyn till kort kreditbindning så motsvarar bokförda värden på de långfristiga lånen verkligt värde.

	Kund- och lånefordringar	Övriga finansiella skulder värderat till uppl. anskaffnings- värde	Summa	
<b>2023-12-31</b>				
Fordringar hos koncernföretag	<u>100 744</u>	-	<u>100 744</u>	
<b>Summa fordringar</b>	<b>100 744</b>	<b>0</b>	<b>100 744</b>	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	317	317	
Leverantörsskulder	-	518	518	
Upplupna driftskostnader	-	<u>66 288</u>	<u>66 288</u>	
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>67 123</b>	<b>67 123</b>	
<b>2022-12-31</b>				
Fordringar hos koncernföretag	<u>58 761</u>	-	<u>58 761</u>	
<b>Summa fordringar</b>	<b>58 761</b>	<b>0</b>	<b>58 761</b>	
Kortfristiga skulder till koncernföretag	-	-	-	
Leverantörsskulder	-	52	52	
Upplupna driftskostnader	-	<u>8 029</u>	<u>8 029</u>	
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>8 081</b>	<b>8 081</b>	
<b>2023-12-31</b>	<b>0-1 år</b>	<b>1-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Skulder till koncernföretag	317	-	-	-
Leverantörsskulder	518	-	-	-
Upplupna driftskostnader	<u>66 288</u>	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>67 123</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2022-12-31</b>	<b>0-1 år</b>	<b>1-3 år</b>	<b>3-5 år</b>	<b>&gt;5 år</b>
Skulder till koncernföretag	-	-	-	-
Leverantörsskulder	52	-	-	-
Upplupna driftskostnader	<u>8 029</u>	-	-	-
<b>Summa</b>	<b><u>8 081</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Rörelsens kostnader**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fastighetsadministration	3 496	2 607
Summa rörelsens kostnader	<u>3 496</u>	<u>2 607</u>

**Not 6 Hyresavtal**

**Operationella leasingåtaganden**

Inga väsentliga operationella leasingåtaganden föreligger.

**Not 7 Transaktioner med närstående**

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Aspelin-Ramm-koncernen. Bolagets totala inköp och försäljning med andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör presenteras i tabellen nedan:

		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inköp	(%)	44	25
Försäljning	(%)	0	0

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Realisationsresultat vid försäljningar	45 618	-
Summa	<u>45 618</u>	<u>0</u>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ränteintäkter koncernföretag	1 946	257
Övriga ränteintäkter	-	-
Summa	<u>1 946</u>	<u>257</u>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Erhållet koncernbidrag	-	1 018
Summa	<u>0</u>	<u>1 018</u>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Aktuell skatt	-	-
Skatt på årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Redovisat resultat före skatt	39 077	-3 833
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-8 050	790
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 748	-790
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	9 397	-
Skatteeffekt av övertaget räntenetto från annat koncernföretag	401	-
Redovisad skattekostnad	<u>0</u>	<u>0</u>

2024062731347

**Not 12 Andelar i koncernföretag**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 009	9 009
Försäljning	-1 087	-
Lämnat tillskott	317	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 239	9 009
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	<u>8 239</u>	<u>9 009</u>

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>
AR Kvarter 1 ekonomisk förening	769633-4460	Möln dal
AR Kvarter 2.1 ekonomisk förening	769633-4643	Möln dal
AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening	769633-4528	Möln dal
AR Kvarter 2.2 ekonomisk förening	769637-3419	Möln dal

	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier alt andelar</u>	<u>Bokfört värde 23-12-31</u>	<u>Bokfört värde 22-12-31</u>
AR Kvarter 1 ekonomisk förening					1 901
AR Kvarter 2.1 ekonomisk förening	99,8	99,8	998	4 105	3 093
AR Kvarter 5.1 ekonomisk förening					2 608
AR Kvarter 2.2 ekonomisk förening	99,8	99,8	998	4 134	1 407
Summa				<u>8 239</u>	<u>9 009</u>

**Not 13 Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	59 691 691
Årets resultat	39 076 854
	<hr/>
	kronor 98 768 545

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

i ny räkning överförs	98 768 545
	<hr/>
	kronor 98 768 545

Möln dal den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Manne Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i AR Pedagogen Park Bostad AB  
organisationsnummer 559083-1474

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AR Pedagogen Park Bostad AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AR Pedagogen Park Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 AR Pedagogen Park Bostad 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 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.

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, förfalskning, 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 AR Pedagoger Park Bostad AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 AR Pedagoger Park Bostad AB enligt god revisions 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, 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Göteborg den 2024

Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557518558045

## Dokument

AR Pedagogen Park Bostad AB 2023 ÅR  
Huvuddokument  
21 sidor  
Startades 2024-05-28 13:26:55 CEST (+0200) av Alissa  
Anongdeth (AA)  
Färdigställt 2024-05-31 11:10:34 CEST (+0200)

## Initierare

Alissa Anongdeth (AA)  
Aspelin Ramm Fastigheter AB  
alissa.anongdeth@aspelinramm.se  
+460735232470

## Signerare

Manne Aronsson (MA)  
Personnummer 19720512-4899  
manne.aronsson@aspelinramm.se  
+46736426198

Erik Wiklund (EW)  
Deloitte AB  
Personnummer 19900519-1771  
ewiklund@deloitte.se  
+46700804344



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MANNE ALEXANDER ARONSSON"  
Signerade 2024-05-31 10:52:41 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK  
WIKLUND"  
Signerade 2024-05-31 11:10:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

