

Årsredovisning
för
Allbostäder i Sverige AB
556893-8004

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-04-04. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Victor Albertsson, Styrelseledamot
2023-04-05

Styrelsen och verkställande direktören för Allbostäder i Sverige 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

Information om verksamheten

Allbostäder i Sverige AB äger koncernens övriga fastighetsbolag. Bolaget förvaltar också dotterbolagens fastigheter samt därigenom förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit förändringar i bolagets egna fastighetsbestånd, bolagets sista fastighet såldes under början av 2023 och verksamheten kommer nu i huvudsak att handla om att förvalta dotterbolagens fastigheter. Dessa bolags ställning framgår i respektive bokslut.

Förväntad framtida utveckling

Det allt högre ränteläget samt även ökade elkostnader har gjort att bolaget ser framtiden som mer komplex och kommer vara mer försiktig i sina expansionsplaner de närmsta 2 åren. Dock ser bolaget framtiden med optimism och det tidigare låga utbudet av fastigheter att förvärva kommer med största sannolikhet att förändras och affärsmöjligheter för bolaget kommer skapas.

Ord från VD:

Nuvarande fastighetssituation i Sverige är betydligt tuffare än för ett år sedan, och nu handlar verksamheten om att strama åt kostnader och hårda ut tuffare tider. Vi har fortsatt en stark tilltro till fastigheter och ser framtiden i det längre perspektivet med optimism.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 038	4 251	977	508
Resultat efter finansiella poster	1 939	1 934	430	202
Soliditet (%)	12	2	2	3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	561 149	1 136 923	1 748 072
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-300 000		-300 000
Balanseras i ny räkning		1 136 923	-1 136 923	0
Årets resultat			927 572	927 572
Belopp vid årets utgång	50 000	1 398 072	927 572	2 375 644

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 398 073
årets vinst	927 572
	2 325 645

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 325 645
	2 325 645

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		3 037 988	4 251 065
Övriga rörelseintäkter		1 464 227	745 379
		4 502 215	4 996 444
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		0	-730
Övriga externa kostnader	2	-3 450 738	-3 509 462
Personalkostnader	3	0	-486 969
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-47 753	-257 232
		-3 498 491	-4 254 393
Rörelseresultat	4	1 003 724	742 051
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	5	1 124 939	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	0	1 616 918
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2 432
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 437	-427 901
		935 502	1 191 449
Resultat efter finansiella poster		1 939 226	1 933 500
Bokslutsdispositioner	6	-727 000	-490 000
Resultat före skatt		1 212 226	1 443 500
Skatt på årets resultat		-284 654	-306 577
Årets resultat		927 572	1 136 923

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 762 143	16 396 362
		3 762 143	16 396 362
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 9	24 660 696	24 660 696
		24 660 696	24 660 696
Summa anläggningstillgångar		28 422 839	41 057 058
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 120	164 312
Fordringar hos koncernföretag		10 822 099	10 925 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 463	31 831
		10 877 682	11 121 791
<i>Kassa och bank</i>		1 281 251	1 261 515
Summa omsättningstillgångar		12 158 933	12 383 306
SUMMA TILLGÅNGAR		40 581 772	53 440 364

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 398 073	561 150
Årets resultat		927 572	1 136 923
		2 325 645	1 698 073
Summa eget kapital		2 375 645	1 748 073
Obeskattade reserver		1 017 000	557 000
Långfristiga skulder			
	10, 11		
Skulder till kreditinstitut		2 878 500	14 531 750
Skulder till koncernföretag		12 153 055	13 502 994
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		21 285 713	21 622 489
Övriga skulder		29 450	53 150
Summa långfristiga skulder		36 346 718	49 710 383
Kortfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut		62 000	305 000
Leverantörsskulder		84 224	478 491
Skulder till koncernföretag		113 542	0
Aktuella skatteskulder		497 582	395 657
Övriga skulder		19 618	19 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 443	226 146
Summa kortfristiga skulder		842 409	1 424 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 581 772	53 440 364

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
a2 Revision i Göteborg AB		
Revisionsuppdrag	19 781	22 854
	19 781	22 854

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	2

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	2,66 %	0,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	87,20 %	71,16 %

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Resultatandel kommanditbolag	-1 124 939	-1 616 918
	-1 124 939	-1 616 918

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfonder	460 000	490 000
Lämnade koncernbidrag	267 000	0
	727 000	490 000

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 965 616	19 701 681
Inköp	34 560	56 000
Försäljningar/utrangeringar	-13 037 195	-2 792 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 962 981	16 965 616
Ingående avskrivningar	-569 254	-347 590
Försäljningar/utrangeringar	416 169	35 568
Årets avskrivningar	-47 753	-257 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 838	-569 254
Utgående redovisat värde	3 762 143	16 396 362

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 660 696	7 195 284
Inköp		17 465 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 660 696	24 660 696
Utgående redovisat värde	24 660 696	24 660 696

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Pappersmästaren 1 AB	100	100	250	25 000
Vänersborg Lärkträdet 33 AB	100	100	250	25 000
Allbostäder i Sverige 1005 AB	100	100	1 000	92 100
Allbostäder i Sv Lagerbolag 1004 AB	100	100	1 000	25 000
Allbostäder i Sv Lagerbolag 1003 AB	100	100	1 000	25 000
Allbostäder i Sv Lagerbolag 1002 AB	100	100	1 000	25 000
Allbostäder i Sv Lagerbolag 1001 AB	100	100	1 000	25 000
Myrekärret Förvaltning KB	100	100		7 714 225
Prismat 1 KB	100	100		16 704 371
				24 660 696

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Banklån	2 878 500	14 531 750
Skulder till koncernföretag	12 153 430	13 502 994
Skuld till intresseföretag	21 285 713	22 000 000
Mottagna depositioner	29 450	53 150
	36 347 093	50 087 894

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 2 940 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut (förfaller senare än ett, men inom fem år)	248 000	1 220 000
Skulder till kreditinstitut (förfaller senare än fem år)	2 630 500	13 311 750
	2 878 500	14 531 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	62 000	305 000
	62 000	305 000

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 080 000	15 190 000
Ställda säkerheter för koncernbolag	0	8 854 000
	3 080 000	24 044 000

Göteborg 2023-04-04

Martin Kylhov
Martin Kylhov
Ordförande

Victor Albertsson
Victor Albertsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04

Mats Scott
Mats Scott
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Allbostäder i Sverige AB

Org.nr 556893-8004

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Allbostäder i Sverige AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Allbostäder i Sverige 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 Allbostäder i Sverige 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Allbostäder i Sverige 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Allbostäder i Sverige AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:
www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg 2023-04-04

Mats Scott

Mats Scott
Auktoriserad revisor

Allbostäder i Sverige AB, Org.nr 556893-8004