

Årsredovisning för

# Almgren Fastighets AB

556486-7298

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Tilläggsupplysningar

6-9

Underskrifter

9

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Almgren Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen samt revisionsberättelse överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-05-15. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-05-15



Gerhard Almgren  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Almgren Fastighets AB, 556486-7298, med säte i Göteborg får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Koncernen bedriver fastighetsförvaltning inom Göteborg och Kungälv kommun.

Koncernens fastigheter har under året varit föremål för sedvanligt underhåll och omfattande förbättringsarbeten med sikte på långsiktigt ägande och förvaltning

Bolaget är moderbolag i en koncern med dotterbolagen:

Gerhard Almgren Byggnads AB, Henriksbergshuset AB, Fastighets AB Korsettfabriken, Fastighets AB Guldmyntsgatan samt komplementär i KB Pustervikshuset, KB Henriksbergshuset och KB Remmarehuset.

Moderbolaget äger fastigheterna Vasastaden 8:1, Kviberg 18:1 samt Kommendantsängen 7:16 belägna i Göteborgs kommun.

Fastighets AB Korsettfabriken äger fastigheten Kommendantsängen 8:8 belägen i Göteborgs kommun.

KB Pustervikshuset äger fastigheten Pustervik 2:12 belägen i Göteborgs kommun.

KB Remmarehuset äger fastigheten Göteborg inom Vallgraven 56:3.

Fastighets AB Guldmyntsgatan har tecknat ett markanvisningsavtal med Göteborgs kommun om en byggnation på 55 lägenheter och en BOA på ca 3000 kvm.

#### Flerårsöversikt moderbolaget

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	8 856 548	8 502 473	8 635 526	8 350 493
Resultat efter finansiella poster	-729 994	1 071 447	791 103	1 109 841
Soliditet, %	22	24	24	24

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000	33 928 790
Disposition enl årsstämmobeslut		
Utdelning		-2 000 000
Årets resultat		389 162
Vid årets slut	1 000 000	32 317 952

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	31 928 790
Årets resultat	389 162
Totalt	<u>32 317 952</u>
Disponeras för	
Utdelning, [2 500 aktier * 800 kr]	2 000 000
Balanseras i ny räkning	<u>30 317 952</u>
	32 317 952

### Motivering

Enligt styrelsens bedömning är den föreslagna utdelningen försvarbar med hänsyn till vad som anges i ABL 17 kap 3 § 2-3 st, den s k försiktighetsregeln. Utdelningen kan inte anses ha någon negativ inverkan av betydelse för bolagets möjligheter att fullgöra sina förpliktelser mot andra intressenter eller bolagets förmåga att genomföra nödvändiga framtida investeringar. Bolagets soliditet och likviditet är betryggande med hänsyn till den bedrivna verksamheten och den föreslagna utdelningen innebär ingen väsentlig försämring av dessa nyckeltal.

Bolagets aktiekapital uppgår till 1 000 000 kr.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		8 856 548	8 502 473
Övriga rörelseintäkter		-	87 600
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>8 856 548</b>	<b>8 590 073</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 576 174	-5 072 949
Personalkostnader	2	-4 869 432	-4 774 316
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 146 741	-1 146 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 592 347</b>	<b>-10 994 006</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 735 799</b>	<b>-2 403 933</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 654 249	4 317 446
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-	306 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 648 444	-1 148 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 005 805</b>	<b>3 475 380</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-729 994</b>	<b>1 071 447</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 000 000	3 400 000
Lämnade koncernbidrag		-732 547	-700 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 267 453</b>	<b>2 700 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>537 459</b>	<b>3 771 447</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-148 297	-778 272
<b>Årets resultat</b>		<b>389 162</b>	<b>2 993 175</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 011 899	34 904 010
Inventarier, verktyg och installationer	5	614 467	861 898
Summa materiella anläggningstillgångar		34 626 366	35 765 908
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	43 262 994	43 262 994
Fordringar hos koncernföretag	7	58 000 000	38 000 000
Andra långfristiga fordringar		8 600 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 862 994	81 262 994
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>144 489 360</b>	<b>117 028 902</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 314 343	26 652 510
Övriga fordringar		17 181	-
Summa kortfristiga fordringar		8 331 524	26 652 510
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 579 470	6 452 242
Redovisningsmedel		951 986	486 000
Summa kassa och bank		4 531 456	6 938 242
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 862 980</b>	<b>33 590 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>157 352 340</b>	<b>150 619 654</b>

2023052602851

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (2500 aktier)		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 928 790	30 935 616
Årets resultat		389 162	2 993 175
Summa fritt eget kapital		32 317 952	33 928 791
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 317 952</b>	<b>34 928 791</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 800 000	1 800 000
Summa obeskattade reserver		1 800 000	1 800 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		99 163 001	96 076 481
Skulder till koncernföretag		17 902 179	14 962 048
Övriga skulder		2 500 000	-
Summa långfristiga skulder	8	119 565 180	111 038 529
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		470 998	674 682
Skatteskulder		-	564 949
Övriga skulder		1 198 092	675 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 000 118	937 491
Summa kortfristiga skulder		2 669 208	2 852 334
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>157 352 340</b>	<b>150 619 654</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>%</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Inventarier, verktyg och installationer	20

### Not 2 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Män	4	4
Kvinnor	2	2
<b>Totalt</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

### Not 3 Intäkter från andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Resultat andelar KB Pustervik	3 294 380	1 902 388
Resultat andelar KB Remmarehuset	359 869	2 415 058
<b>Summa</b>	<b>3 654 249</b>	<b>4 317 446</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	44 605 539	44 605 539
	<u>44 605 539</u>	<u>44 605 539</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 794 529	-11 902 419
-Årets avskrivning enligt plan	-892 111	-892 110
	<u>-13 686 640</u>	<u>-12 794 529</u>
Mark	3 093 000	3 093 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>34 011 899</b>	<b>34 904 010</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 273 151	979 262
-Nyanskaffningar	18 968	669 666
-Omklassificeringar	-	136 223
-Avyttringar och utrangeringar	-11 769	-512 000
Vid årets slut	<u>1 280 350</u>	<u>1 273 151</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-411 253	-430 000
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	409 600
-Omklassificeringar	-	-136 223
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-254 630	-254 630
Vid årets slut	<u>-665 883</u>	<u>-411 253</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>614 467</b>	<b>861 898</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 262 994	43 262 994
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>43 262 994</b>	<b>43 262 994</b>

#### Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Gerhard Almgrens Byggnads AB, 556314-9730, Göteborg		100	3 550 000
Henriksbergshuset AB, 556317-9992, Göteborg		100	11 516 955
Fastighets AB Korsettfabriken, 556726-4246, Göteborg		100	22 036 039
Fastghets AB Guldmyntsgatan, 556611-6454, Göteborg		100	6 000 000
KB Pustervikshuset, 969682-8871, Göteborg		59,9	80 000
KB Remmarehuset, 969765-2544, Göteborg		51	80 000
			<u>43 262 994</u>

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	38 000 000	38 000 000
-Tillkommande fordringar	20 000 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	94 295 601	91 609 081
	<b>94 295 601</b>	<b>91 609 081</b>

### Not 9 Koncernuppgifter

Företaget är moderbolag i en koncern och äger dotterbolag enligt not 6.

Bolaget upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till 7 kap 3§ ÄRL.

### Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	134 911 061	132 251 061
	134 911 061	132 251 061
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>134 911 061</b>	<b>132 251 061</b>

#### Eventalförpliktelser

Ansvar för kommanditbolags skulder	142 503 771	109 547 521
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>142 503 771</b>	<b>109 547 521</b>

2023052602856

**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

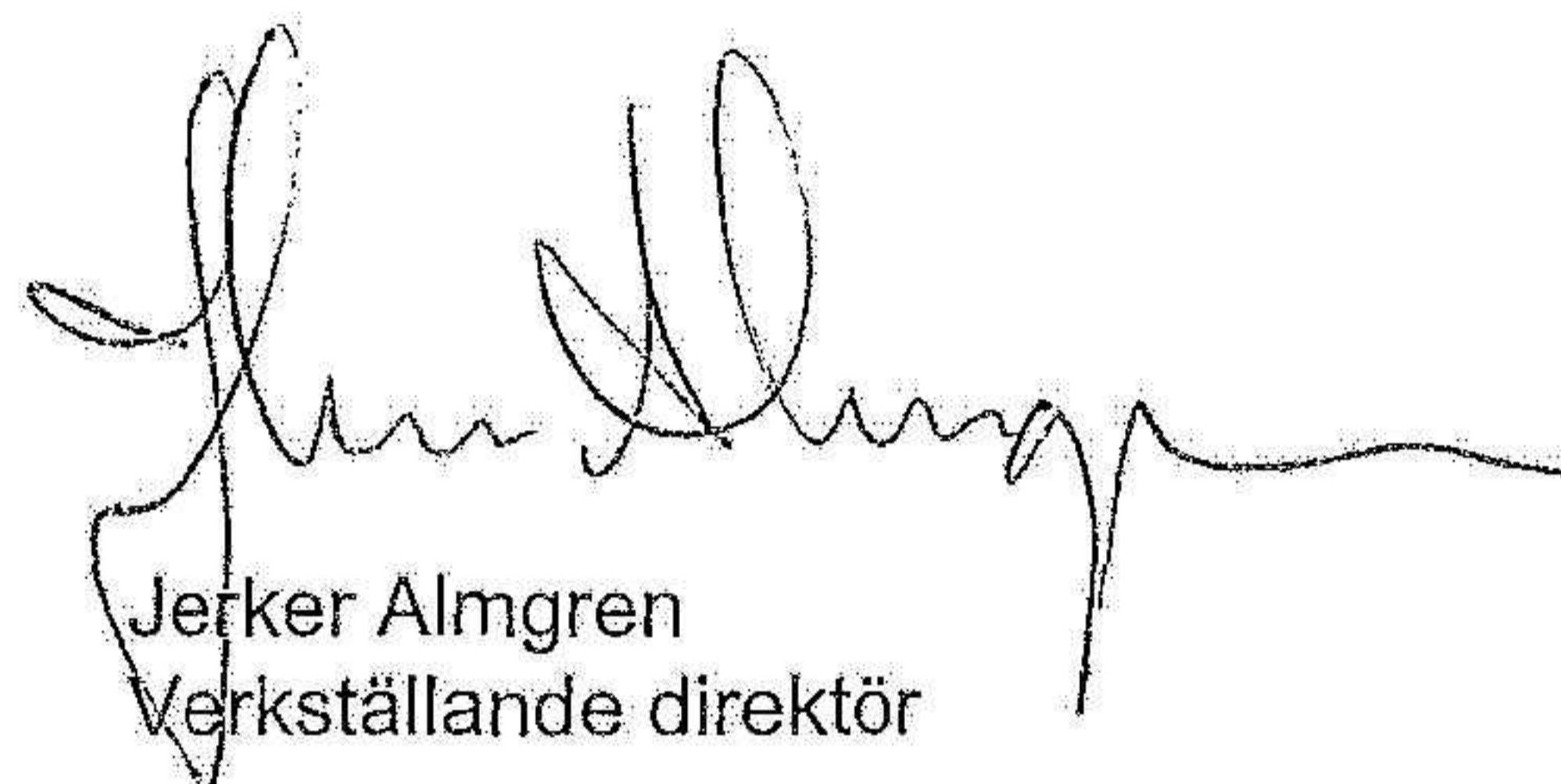
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut utöver ordinarie verksamhet.

**Underskrifter**

Göteborg 2023-05-15



Gerhard Almgren  
Styrelseordförande



Jerker Almgren  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-15



Daniel Häglund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Almgren Fastighets AB, org. nr 556486-7298

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Almgren Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Almgren Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Almgren Fastighets AB enligt god revisionsred 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 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 revisionsred 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 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. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Almgren Fastighets AB för år 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Almgren Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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 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 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.

Göteborg 2023-05-15



Daniel Haglund

Auktoriserad revisor