

Styrelsen och verkställande direktören för

Eriksbergs Förvaltning AB

Org nr 556079-4306

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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 8 mars 2024. Årsstämman beslöt godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-03-08


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 2023

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Eget kapital	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	14

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avge redogörelse för förvaltningen av Eriksbergs Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023.

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

Ekonomisk översikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	3 117	2 776	3 376	3 195
Driftnetto	1 107	801	-63 370	-1 477
Avkastning på eget kapital %	Neg	Neg	Neg	Neg
Balansomslutning	87 877	107 267	131 220	110 724
Soliditet %	97,7%	78,7%	64,3%	69,3%

Definitioner: se not 18

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detaljplanen för Västra Eriksberg har resulterat i knappt 2 200 bostäder, verksamhetslokaler, stadspark med mera. Genomförandet påbörjades 2006 och färdigställandet av en sista etappen av allmän plats i Färjenäsparken blev klart hösten 2023. I dagsläget saknas ytterligare några mindre fakturor innan projektet kan avslutas i redovisningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen lämnade positivt planbesked för Inre Dockan i februari 2023 och planerar att starta arbetet med detaljplanen 2025.

Ekonomisk utveckling 2023

Realistionsresultat sålda fastigheter avser utökad avsättning avseende Färjenäsparken.

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

Förslag till disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat		83 205 743
Årets resultat		1 441 097
	Summa	<u>84 646 840</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning (10 000 aktier á 573,60 kr per aktie)		5 736 000
Balanseras i ny räkning		78 910 840
	Summa	<u>84 646 840</u>

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Utdelning har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 5 736 tkr till Norra Älvstranden Service AB.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och på lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3§ 2-3 st.

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

2024051705749

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Hysesintäkter		3 117	2 776
		<u>3 117</u>	<u>2 776</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-1 142	-1 337
Underhållskostnader		-130	-320
Fastighetsskatt		-214	-214
Uthyrning och fastighetsadministration		-524	-104
Driftnetto		<u>1 107</u>	<u>801</u>
Avskrivningar, nedskrivningar och reverseringar		-520	-520
Bruttoresultat	3	<u>587</u>	<u>281</u>
Realisationsresultat sålda fastigheter		-5 108	-
Resultat efter fastighetsförsäljningar		<u>-4 521</u>	<u>281</u>
Administration och försäljning		-2 071	-594
Övriga rörelseintäkter		10	16
Övriga rörelsekostnader		-678	-158
Rörelseresultat	3	<u>-7 260</u>	<u>-455</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 475	481
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13	-206
Resultat efter finansiella poster		<u>-5 798</u>	<u>-180</u>
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		7 224	260
Resultat före skatt		<u>1 426</u>	<u>80</u>
Skatt på årets resultat	6	15	15
Årets resultat		<u>1 441</u>	<u>95</u>

2024051705750

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	7,8	6 018	6 272
Mark och markanläggningar	9	30 159	30 396
Inventarier	10	137	167
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	1 904	1 358
		<u>38 218</u>	<u>38 193</u>
Summa anläggningstillgångar		38 218	38 193
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		518	535
Fordringar hos koncernföretag	13	46 959	68 055
Aktuell skattefordran		2 109	249
Övriga fordringar		16	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57	50
		<u>49 659</u>	<u>69 074</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	—	—
Summa omsättningstillgångar		49 659	69 074
SUMMA TILLGÅNGAR		87 877	107 267

2024051705751

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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		83 205	83 110
Årets resultat		1 441	95
		<u>84 646</u>	<u>83 205</u>
		85 846	84 405
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	12	8	23
Övriga avsättningar	14	498	10 849
		<u>506</u>	<u>10 872</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		218	82
Skulder till Göteborgs Stadshuskoncern		109	105
Skulder till Göteborgs Stad		54	10 491
Övriga skulder		420	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		724	1 195
		<u>1 525</u>	<u>11 990</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>87 877</u>	<u>107 267</u>

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
Eget kapital	2022-12-31	1 000	200	83 205

2023-12-31		Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans	2023-01-01	1 000	200	83 205
Årets resultat				1 441
Eget kapital	2023-12-31	1 000	200	84 646

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

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

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

2024051705754

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

Fastigheternas värde

Älvstrandenkoncernen har låtit Newsec Advice AB värdera i stort sett hela fastighetsbeståndet inför årsbokslutet 2023. 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 marknadssituation, 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 (2024-2033) 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.

2024051705755

Signature reference: a9116995-23b4-41b1-b80a-35bdd0b91466

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

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 BFNAR 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 närnde 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.

2024051705756

Signature reference: a9116995-23b4-41b1-b80a-35bdd0b91466

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

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

	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	1 461	481
Ränteintäkter, övriga	14	-
	<u>1 475</u>	<u>481</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-	-206
Räntekostnader, övriga	13	-
	<u>-13</u>	<u>-206</u>

Not 6 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	15	15
	<u>15</u>	<u>15</u>

Uppskjuten skatt avser temporära skillnader.

Not 7 Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 101	9 101
	<u>9 101</u>	<u>9 101</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 829	-2 575
Årets avskrivning	-254	-254
	<u>-3 083</u>	<u>-2 829</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 018	6 272
Skattemässigt restvärde fastigheter	36 137	36 555

2024051705757

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

Not 8 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter inkl. byggrätter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade värden</i>		
Redovisat värde	36 177	36 668
Verkligt värde	254 700	290 400
Varav:		
Förvaltningsfastigheter	6 700	29 400
Byggrätter	248 000	261 000
	<u>254 700</u>	<u>290 400</u>

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 planerliga 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 2023.

För utförlig information om värderingsmetod mm hänvisas till Redovisningsprinciperna.

Not 9 Mark och markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 420	31 420
	<u>31 420</u>	<u>31 420</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 024	-787
Årets avskrivning	-237	-237
	<u>-1 261</u>	<u>-1 024</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 159	30 396

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	320	320
	<u>320</u>	<u>320</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-153	-124
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-30	-29
	<u>-183</u>	<u>-153</u>
Redovisat värde vid årets slut	137	167

2024051705758

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	1 358	1 172
Investeringar	546	186
Redovisat värde vid årets slut	1 904	1 358

Not 12 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2023-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde	36 177	36 137	40
	36 177	36 137	40

	Uppskjuten skattefordran	2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värde (skatt 20,6%)	–	8	8
Uppskjuten skattefordran/skuld	–	8	8

	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
	36 668	36 555	113

	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	–	23	23

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

2024051705759

Eriksbergs Förvaltnings AB

Org nr 556079-4306

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 41 501 tkr (f.å 67 254 tkr) klassificerat som Fordringar hos koncernföretag i Balansräkningen.

Not 14 Övriga avsättningar

<i>Framtida åtaganden vid markförsäljning</i>	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	10 849	31 404
Avsättningar som gjorts under året ¹	5 000	–
Belopp som tagits i anspråk under året	-15 351	-20 555
Redovisat värde vid årets slut	498	10 849

1) Inkl ökning 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 färdigställdes under år 2023. Per 2023-12-31 återstår 0,5 mnkr av avsättningen som ska täcka kostnader för att avsluta projektet.

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
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

Per-Henrik Hartmann
Ordförande

Mi Mathiesen

Marika Ogrelus Engström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur
Ernst & Young Aktiebolag

Helena Patriksson
Auktoriserad revisor

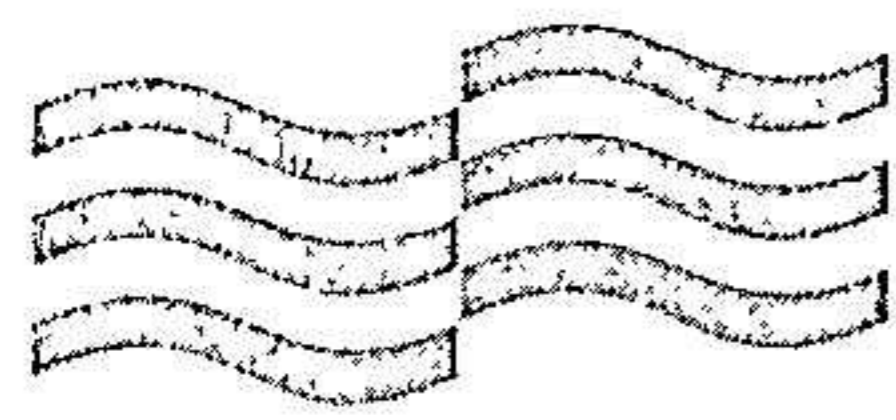
Vår granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

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

Amandus Carlenfors
*Lekmannarevisor utsedd av kommunfullmäktige
i Göteborgs Stad*

2024051705761

Signature reference: a9116995-23b4-41b1-b80a-35bdd0b91466



ÄLVSTRANDEN UTVECKLING

En del av Göteborgs Stad

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Karin Marika Ogrelus Engström
Date: 2024-03-08 11:54:08
BankID refno: c76458a2-62b3-47ef-a508-1212f3fdc35c

Verkställande direktör: Marika Ogrelus Engström

Signed by: MI MATHIESEN
Date: 2024-03-08 12:10:29
BankID refno: 4e013f57-08ef-4a0f-8ef9-5bd1367fc5fe

Mi Mathiesen

Signed by: SVEN ANDERSSON
Date: 2024-03-08 15:40:26
BankID refno: 670aa913-08a4-4c11-b175-2d744cbee2e8

Lekmannarevisor: Sven R Andersson

Signed by: PER-HENRIK HARTMANN
Date: 2024-03-08 11:58:38
BankID refno: 7786a4cd-f74d-411d-b929-00dc95722907

Tf Vd: Per-Henrik Hartmann

Signed by: Helena Kristina Patriksson
Date: 2024-03-08 15:05:11
BankID refno: 54e8b303-f092-4b65-bf7e-5e411264af0c

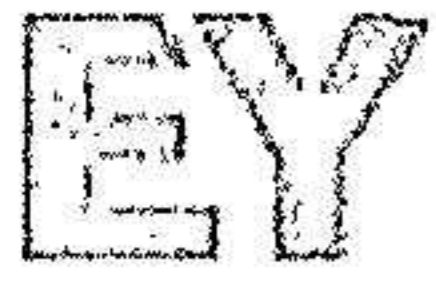
Revisor: Helena Patriksson

Signed by: Amandus Carlenfors
Date: 2024-03-08 13:44:36
BankID refno: 494207b4-3b0f-4d59-823a-74bf92ce6729

Lekmannarevisor: Amandus Carlenfors

2024051705762

Signature reference: a9116995-23b4-41b1-b80a-35bdd0b91466



Building a better
working world

2024051705763

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Eriksbergs Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eriksbergs Förvaltnings AB:s finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Eriksbergs Förvaltnings AB enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Building a better
working world

2024051705764

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Eriksbergs Förvaltnings AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Eriksbergs Förvaltnings 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 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

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 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.

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

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Helena Patrikson
Auktoriserad revisor

2024051705765

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Helena Kristina Patriksson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19640123xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-08 14:50:40 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstamplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: WW25-E5ZLW-5NOXV-00C7B-S7VF6-FCG6M