

# Årsredovisning

för

## Bergsadlern Fastighets AB

556730-2087

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-22.

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:

André Åkerlund, Styrelseledamot  
2023-05-24

Styrelsen och verkställande direktören för Bergsadlern Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att äga och förvalta fastigheterna, Bergslagen 5, Adlern Mindre 16 och Vingräen 26, Stockholm Kommun. Bolaget har sitt säte i Göteborg. Bolaget har ingen anställd personal.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Tuliakoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	17 462	16 130	15 857	15 687
Resultat efter finansiella poster	9 088	9 177	9 787	8 681
Soliditet (%)	25,4	24,3	23,7	24,2

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskrivnings- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	39 351	13 306	1 513	<b>54 270</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 513	-1 513	<b>0</b>
Årets resultat				2 588	<b>2 588</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>39 351</b>	<b>14 819</b>	<b>2 588</b>	<b>56 858</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 118 010
årets vinst	2 587 836
	<b>17 705 846</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	7 500 000
i ny räkning överföres	10 205 846
	<b>17 705 846</b>

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 30 juni 2023.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

17 462

16 130

**Summa rörelseintäkter**

**17 462**

**16 130**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-4 352

-3 613

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 477

-1 517

**Summa rörelsekostnader**

**-5 830**

**-5 130**

**Rörelseresultat**

**11 633**

**10 999**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

1 212

842

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-3 757

-2 664

**Summa finansiella poster**

**-2 544**

**-1 822**

**Resultat efter finansiella poster**

**9 088**

**9 177**

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-4 603

-6 449

Förändringar av periodiseringsfonder

-1 173

-747

Förändringar av överavskrivningar

0

-7

**Summa bokslutsdispositioner**

**-5 775**

**-7 203**

**Resultat före skatt**

**3 313**

**1 974**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-725

-461

**Årets resultat**

**2 588**

**1 513**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4, 8	185 113	186 534
Byggnadsinventarier	5	223	280
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	795	326
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>186 131</b>	<b>187 140</b>

#### Summa anläggningstillgångar

186 131

187 140

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	7
Fordringar hos koncernföretag		49 333	45 433
Övriga fordringar		452	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74	162
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>49 859</b>	<b>45 602</b>

#### Summa omsättningstillgångar

49 859

45 602

### SUMMA TILLGÅNGAR

235 990

232 742

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	7	39 052	39 351
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 152</b>	<b>39 451</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		15 118	13 306
Årets resultat		2 588	1 513
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>17 706</b>	<b>14 819</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>56 858</b>	<b>54 270</b>

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder		3 804	2 631
Akkumulerade överavskrivningar		220	220
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>4 024</b>	<b>2 851</b>

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		0	106 000
Skulder till koncernföretag, internreverser		62 000	62 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 000</b>	<b>168 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		104 940	0
Förskott från kunder		3 616	3 346
Leverantörsskulder		842	183
Skatteskulder		159	230
Övriga skulder		284	227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 267	3 635
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>113 108</b>	<b>7 621</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 990

232 742

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Lokalanpassning	10 år
Byggnadsinventarier	5-40 år

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	1 200	833
	<b>1 200</b>	<b>833</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 480	-1 116
	<b>-1 480</b>	<b>-1 116</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	163 020	163 020
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 020</b>	<b>163 020</b>
Ingående avskrivningar	-18 469	-17 308
Årets avskrivningar	-1 121	-1 161
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 590</b>	<b>-18 469</b>
Ingående uppskrivningar	41 983	42 282
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-299	-299
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>41 684</b>	<b>41 983</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 113</b>	<b>186 533</b>

### Not 5 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	566	566
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>566</b>	<b>566</b>
Ingående avskrivningar	-286	-229
Årets avskrivningar	-57	-57
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-343</b>	<b>-286</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>223</b>	<b>281</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	326	0
Inköp	949	326
Kostnadsförda projekt	-480	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>795</b>	<b>326</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>795</b>	<b>326</b>

### Not 7 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	39 351	39 650
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-299	-299
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>39 052</b>	<b>39 351</b>

### Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	168 000	168 000
<i>(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)</i>	<i>(62 000)</i>	<i>(62 000)</i>
	<b>168 000</b>	<b>168 000</b>

## **Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Tulia AB med organisationsnummer 556712-9811 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2023-05-15

*Erik Selin*  
Erik Selin  
Ordförande

*Henrik Maslov*  
Henrik Maslov

*André Åkerlund*  
André Åkerlund  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bergsadlern Fastighets AB, org.nr 556730-2087

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bergsadlern Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Bergsadlern Fastighets AB enligt god revisionssed 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Bergsadlern Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bergsadlern Fastighets AB enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 17 maj 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Isa Schuman*  
Isa Schuman  
Auktoriserad revisor