

# Årsredovisning

för

## MKB Malmö Fastighets Spiran 1 AB

556475-5063

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i MKB Malmö Fastighets Spiran 1 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 5 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 230629



Ann-Kristin Katalinic

# Årsredovisning

för

## MKB Malmö Fastighets Spiran 1 AB

556475-5063

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter	10

Styrelsen för MKB Malmö Fastighets Spiran 1 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, och att, som ett led i detta, förvalta fastigheter, bygga eller bygga om hus samt bedriva annan i samband därmed stående verksamhet.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kriget i Ukraina har till viss del haft en negativ effekt på bolaget, vi följer utvecklingen och vidtar åtgärder om det behövs.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till MKB Malmö Fastighets Spiran 2 AB, med org.nr. 556411-0178.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Omsättning	452	606	359	0	0
Resultat efter finansiella poster	-13 711	-1 126	-913	745	304
Balansomslutning	173 057	60 402	14 647	10 281	10 930
Soliditet (%)	0,6	2,9	19,3	36,3	41,0

### Förändringar i eget kapital (tkr)


	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100	20	2 702	-1 064	1 758
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-1 064	1 064	0
Erhållna aktieägartillskott			7 000		7 000
Årets resultat				-7 711	-7 711
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>8 638</b>	<b>-7 711</b>	<b>1 047</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 637 989
årets förlust	-7 711 278
	<b>926 711</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	926 711
	<b>926 711</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		0	606
Aktiverat arbete för egen räkning		452	0
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>452</b>	<b>606</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 811	-895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-334
Övriga rörelsekostnader	2	-7 494	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 305</b>	<b>-1 229</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 853</b>	<b>-623</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-858	-503
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-858</b>	<b>-503</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-13 711</b>	<b>-1 126</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		6 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>6 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 711</b>	<b>-1 126</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt		0	62
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 711</b>	<b>-1 064</b>



## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

961

8 455

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

5

165 596

51 410

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**166 557**

**59 865**

**Summa anläggningstillgångar**

**166 557**

**59 865**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

6

6 000

0

Övriga fordringar

0

37

**Summa kortfristiga fordringar**

**6 000**

**37**

##### *Bank*

Bank

500

500

**Summa bank**

**500**

**500**

**Summa omsättningstillgångar**

**6 500**

**537**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**173 057**

**60 402**



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

**Summa bundet eget kapital**

**120**

**120**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 638

2 702

Årets resultat

-7 711

-1 064

**Summa fritt eget kapital**

**927**

**1 638**

**Summa eget kapital**

**1 047**

**1 758**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 908

7 365

Skulder till koncernföretag

6

155 798

51 269

Skatteskulder

294

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

10

**Summa kortfristiga skulder**

**172 010**

**58 644**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**173 057**

**60 402**

## **Noter**

Tkr

### **Not 1 Redovisningsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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**

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Byggnader är indelat i komponenter som skrivs av på mellan 5 - 100 år

Markanläggningar: 20 år

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värdestegring. I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärdet) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

Värdering av pågående nyanläggningar görs till nedlagda utgifter.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Likvida medel**

Likvida medel ingår i koncernens cash pool och klassificeras därmed på raderna "Koncernfordran" eller "Koncernskuld" i balansräkningen.

### **Ersättningar till anställda**

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Omsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Koncernförhållanden**

Bolaget är dotterbolag till MKB Malmö Fastighets Spiran 2 AB, org.nr 556411-0178 med säte i Malmö. MKB Malmö Fastighets Spiran 2 är i sin tur dotterbolag till MKB Malmö Fastighets AB, org.nr 559085-4724. MKB Malmö Fastighets AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till MKB Fastighets AB, org.nr 556049-1432 med säte i Malmö som upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen. MKB Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Malmö Stadshus AB, 556453-9608 med säte i Malmö som upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

**Not 2 Övriga rörelsekostnader**

	2022	2021
Utrangeringskostnader	7 494	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>7 494</b>	<b>0</b>

**Not 3 Räntekostnader koncernföretag**

	2022	2021
Räntekostnader koncernföretag	1 781	503
<b>Summa räntekostnader koncernföretag</b>	<b>1 781</b>	<b>503</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 651	17 651
Utrangeringar	-16 690	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>961</b>	<b>17 651</b>
Ingående avskrivningar	-9 196	-8 863
Utrangeringar	9 196	0
Årets avskrivningar	0	-334
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-9 196</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>961</b>	<b>8 455</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

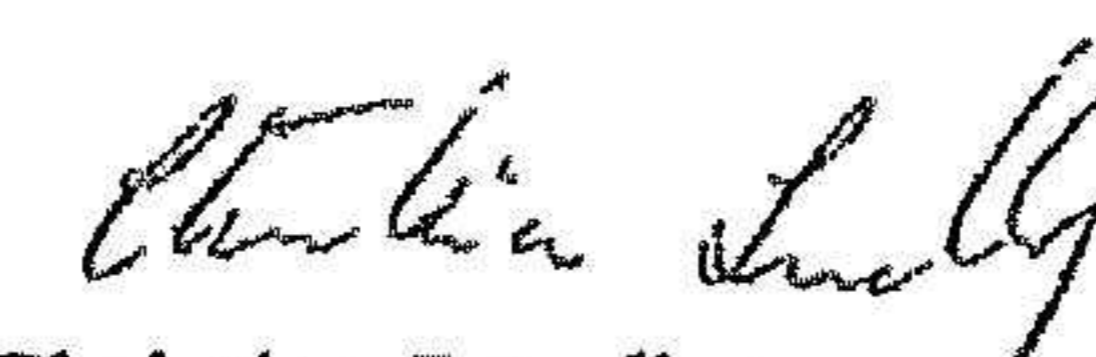
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 410	5 125
Inköp	114 186	46 285
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>165 596</b>	<b>51 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 596</b>	<b>51 410</b>

**Not 6 Skulder hos koncernföretag**

Bolaget är knutet till koncernens centralkonto. Saldot redovisas i mellanhavandet med MKB Fastighets AB som en kortfristig skuld.

Malmö den 14 mars 2023

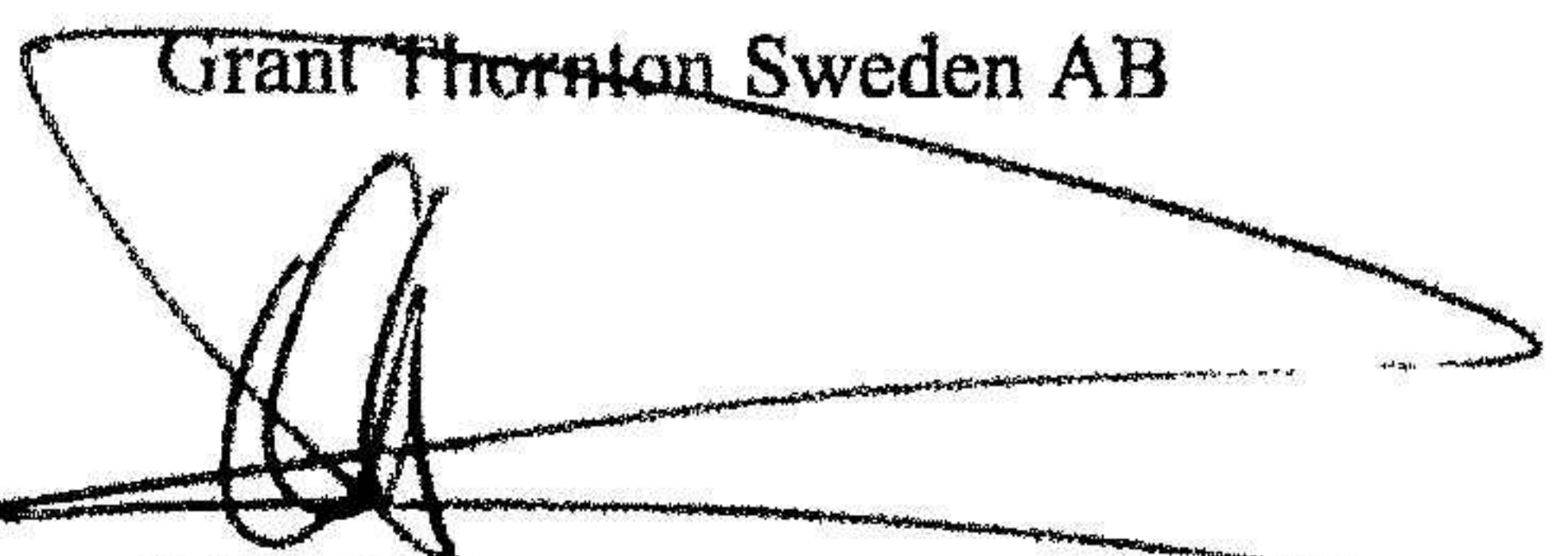
  
Marie Thelander Dellhag  
Ordförande

  
Christina Lundby  
Styrelsesuppleant

  
Ann-Kristin Katalinic

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14 Min granskningsrapport har angivits 2023-03-14

Grant Thornton Sweden AB

  
Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor

  
Pia Landgren  
Lekmannarevisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i MKB Malmö Fastighets Spiran 1 Aktiebolag

Org.nr. 556475 - 5063

Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för MKB Malmö Fastighets Spiran 1 Aktiebolag för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av MKB Malmö Fastighets Spiran 1 Aktiebolags finansiella ställning per den 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 MKB Malmö Fastighets Spiran 1 Aktiebolag enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för MKB Malmö Fastighets Spiran 1 Aktiebolag för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 MKB Malmö Fastighets Spiran 1 Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att

med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed 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.

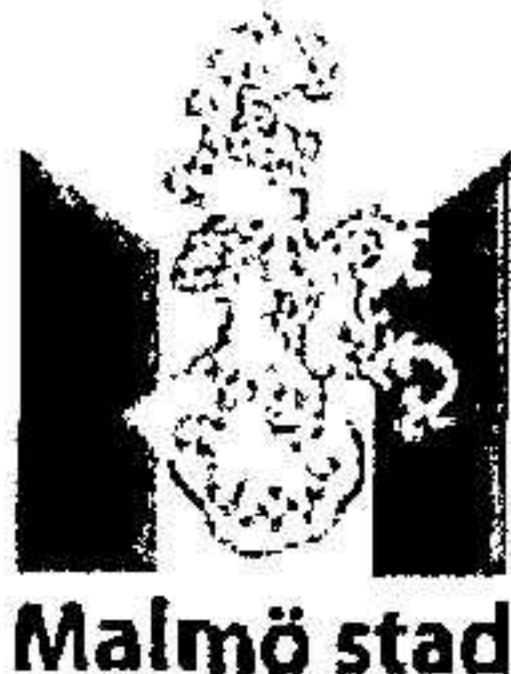
Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den 14 mars 2023,  
Grant Thornton Sweden AB



Mats Pålsson  
Auktoriserad revisor



2023070427244

Till årsstämman i MKB Malmö Fastighets Spiran 1 AB (556475–5063)

Till fullmäktige i Malmö kommun för kännedom

## Granskningsrapport för år 2022

Jag, av fullmäktige i Malmö kommun utsedd lekmannarevisor, har granskat MKB Malmö Fastighets Spiran 1 AB:s verksamhet. Granskningen har utförts med stöd av sakkunniga som biträder lekmannarevisorn.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorn ansvarar för att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av års/bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för prövning och bedömning.

Jag bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Jag bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Enligt särskilt uppdrag till lekmannarevisorn, i det generella ägardirektivet, bedömer jag att bolaget bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån det syfte som angetts i bolagsordningen och i ägardirektiv, liksom de kommunala befogenheter som utgör ram för verksamheten.

Malmö den 14 mars 2023

A handwritten signature in cursive script that reads "Pia Landgren".

Pia Landgren  
Lekmannarevisor