

Stockholm den 27 maj 2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i **AB ABF-huset Stockholm org nr 556484-6052** intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur resultatet ska disponeras.

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



Calle Nathanson  
Styrelseledamot

, ordförande

# Årsredovisning

för

## AB ABF-Huset Stockholm

556484-6052

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-13
Underskrifter	13



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för AB ABF-Huset Stockholm ,556484-6052, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

AB ABF-Huset Stockholm org.nr. 556484-6052 med säte i Stockholm, äger och förvaltar byggnaden på tomträtten Sankta Anna nr. 6 i Stockholm. Byggnaden består i huvudsak av studie- och samlingslokaler, som främst används av ABF-S Avdelning i Stockholm. I huset finns även en butik, ett kontor/butik två restauranger och två lägenheter. Beloppen redovisas i SEK.

### Anställda

Bolaget anställde personal från och med november 2022. Vid årsskiftet var 7 personer månadsanställda och ca 15 personer intermittert anställda med timavtal.

### Hållbarhet

Bolaget är certifierad via BREEAM in use och erhållit fyra av sex stjärnor motsvarande "Very Good".

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs helt av ABF-S Avdelning i Stockholm, org.nr. 802005-7405 med säte i Stockholm, som upprättar koncernredovisning.

### Dotterbolag

AB ABF-Huset Stockholm äger samtliga aktier i Elvira Kunskapsutveckling AB, som genomför uppdrags- och personalutbildning för organisationer, förvaltningar och företag. AB ABF-Huset Stockholm äger även samtliga aktier i Cirkeln Konferens och Servering AB.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har AB ABF Huset tillfört Cirkeln Konferens och Servering AB 3 000 000 kr i aktieägartillskott. Under året har en större förprojektering av källarplan 2 skett för att möjliggöra en mindre konsertlokal och drejnings aktiviteter.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

## Finansiellt resultat och balans

Intäkterna uppgår till 28,9 MSEK (24,4 MSEK). Kostnaderna uppgår till 24,4 MSEK (23,8 MSEK). Årets resultat efter finansnetto är -3,9 MSEK (-5,6 MSEK). Årets resultat är ett underskott om -3,0 MSEK mot föregående års underskott om 4,0 MSEK.

Bolaget har under året lämnat ett aktieägartillskott om 3,0 MSEK till Cirkeln Konferens och Servering AB. Värdet på Cirkeln Konferens och Servering AB har skrivits ned till 1 kr av försiktighetsskäl. AB ABF Huset har från dotterbolaget Elvira Kunskapsutveckling AB erhållit ett koncernbidrag om 0,9 MSEK.

## Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	28 917	24 449	22 532	22 422	22 024
Rörelsens kostnader	-24 401	-23 858	-22 538	-18 787	-14 761
Finansiella poster	-8 515	-6 256	-3 933	-5 573	-2 682
Resultat efter finansiella poster	-3 998	-5 665	-3 939	-1 938	4 581
Totalt Eget kapital	1 898	1 997	3 063	7 002	11 120
Balansomslutning	113 755	114 259	119 524	119 604	128 912
Soliditet (%)	1,7	1,8	2,6	5,9	8,6
Skuldsättningsgrad i förhållande till marknadsvärde (%)	17	17	20	22	21

## Förändring av Eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt bundet Eget Kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget Kapital
Eget kapital vid årets början	1 000 000	0	5 063 156	-4 065 685	1 997 471
Balanseras i ny räkning			-4 065 685	4 065 685	0
Erhållna aktieägartillskott			3 000 000		3 000 000
Årets resultat				-3 098 844	-3 098 844
<b>Eget kapital vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>0</b>	<b>3 997 471</b>	<b>-3 098 844</b>	<b>1 898 627</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

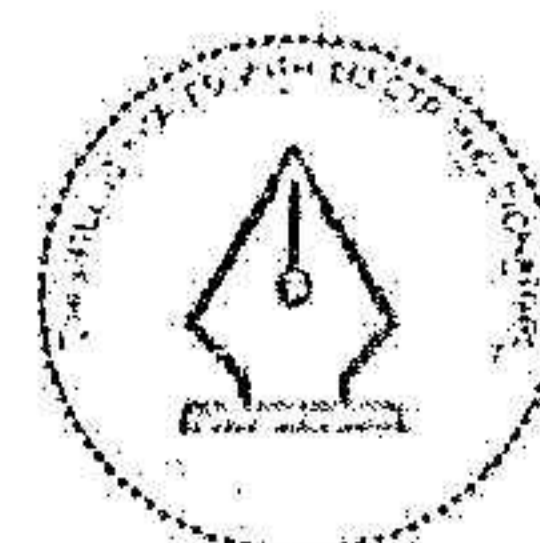
*Till årsstämmans förfogande står följande balanserat resultat (kronor):*

Balanserad vinst	3 997 471
Årets resultat	-3 098 844
<b>Totalt</b>	<b>898 627</b>

*Styrelsen föreslår att fritt Eget Kapital disponeras enligt följande (kronor):*

Till aktieägare utdelas	0
Balanseras i ny räkning	898 627
<b>Summa</b>	<b>898 627</b>

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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	28 483 077	24 419 998
Övriga rörelseintäkter		433 905	28 603
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>28 916 982</b>	<b>24 448 601</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	4	-11 562 921	-13 081 453
Övriga externa kostnader		-2 238 161	-369 952
Personalkostnader	5	-4 237 700	-3 128 597
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 362 303	-6 940 452
Övriga rörelsekostnader		0	-337 746
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-24 401 085</b>	<b>-23 858 200</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 515 897</b>	<b>590 401</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-3 000 000	-4 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 861	73
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 532 602	-2 256 159
		<b>-8 514 741</b>	<b>-6 256 086</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 998 844</b>	<b>-5 665 685</b>
Bokslutsdispositioner	8	900 000	1 600 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 098 844</b>	<b>-4 065 685</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 098 844</b>	<b>-4 065 685</b>

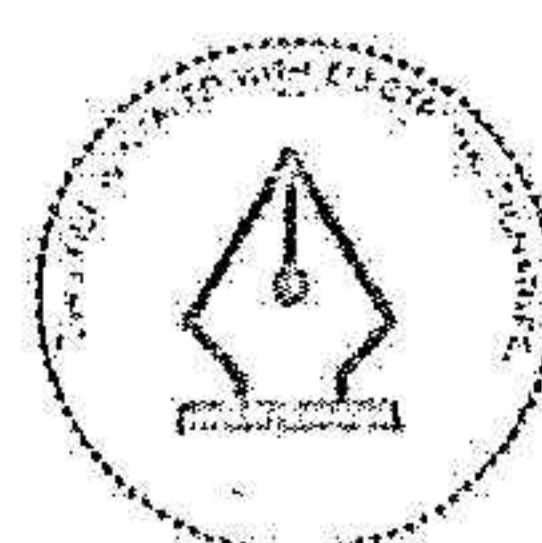


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	99 596 467	105 356 378
Inventarier	10	809 757	1 316 960
Pågående nyanläggningar	11	1 370 455	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>101 776 679</b>	<b>106 673 338</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	8, 12	1 550 001	1 550 001
Fordringar hos koncernföretag		0	200 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 550 001</b>	<b>1 750 001</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 326 680</b>	<b>108 423 339</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 813	0
Fordringar hos koncernföretag		3 970 590	4 648 039
Övriga fordringar		35 424	13 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 056 397	1 154 517
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 067 224</b>	<b>5 816 068</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 778 608	19 360
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 845 832</b>	<b>5 835 428</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>114 172 512</b>	<b>114 258 767</b>

2024061317364

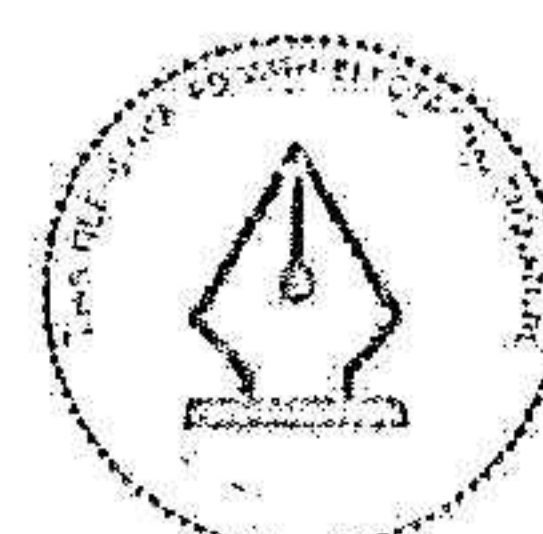


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 997 471	5 063 156
Årets resultat		-3 098 844	-4 065 685
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>898 627</b>	<b>997 471</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 898 627</b>	<b>1 997 471</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	97 821 500	100 971 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>97 821 500</b>	<b>100 971 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		0	1 325 271
Skulder till kreditinstitut		3 150 000	3 150 000
Förskott från kunder		1 744 116	1 104 770
Leverantörsskulder		2 423 761	819 275
Skulder till koncernföretag		5 603 000	3 947 188
Aktuella skatteskulder		58 349	27 603
Övriga skulder		305 948	77 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 167 211	837 731
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 452 385</b>	<b>11 289 796</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>114 172 512</b>	<b>114 258 767</b>

2024061317365



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp redovisas i kr om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas netto efter moms och rabatter. Intäkter som intjänats inäktsredovisas enligt följande:

- Hyresintäkter tas i den period som uthyrningen avser.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt andel i intressebolags skatt. Skatteskulder/fordringar värderas till vad som enligt bolagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångens prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

De bedömda tekniska livslängderna är:

<u>Anläggning</u>	År
<i>Byggnadskomponenter</i>	
Stomme/grund	100
Stomme komplettering	80
Värme och sanitet	30-50
EI	20-40
Inre ytskikt	10-15
Ventilation	15-20
Fasad	15-60
Yttertak	50
Transport och hiss	10-25
Styr och regler	15-20
Rest	50
Byggnadsinventarier	20
Hyresgästanpassning	kontraktstid
Inventarier	3-20
Fönster	20-30
Kylsystem	15-25



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar samt leverantörsskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Lånekostnader

Samtliga lånekostnader redovisas som kostnader i den period till vilken de hänförs.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditeten visar hur det egna kapitalet vid årets slut förhåller sig till totala balansomslutningen. Skuldsättningsgrad definieras och beräknas som skulder till kreditinstitut i förhållande till tomträttsmarknadsvärde.

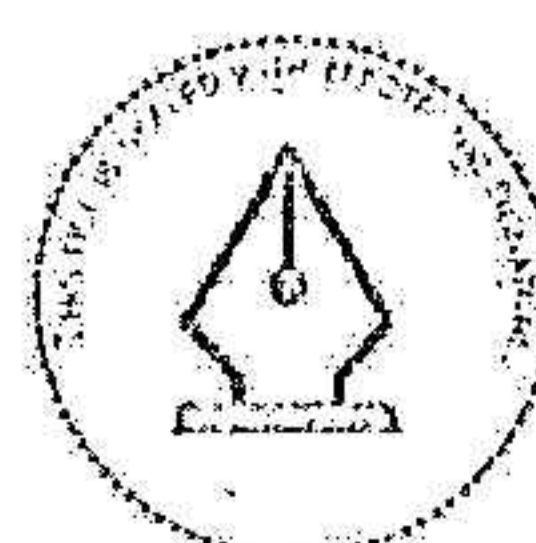
## Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt att motsvara det verkliga resultatet.

De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan. I dagsläget och nästkommande år bedöms bolaget ha betydande vakanser i gällande lokaler vilket kommer minska hyresintäkterna. Det innebär att underhåll och investeringar i fastigheten behöver anpassas till minskade intäkter.

## Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	9 877 418	7 738 984
Hysesintäkter från koncernföretag	18 605 659	16 681 014
	<b>28 483 077</b>	<b>24 419 998</b>
<b>Operativa hyres- och leasingavtal som leasinggivare</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	8 745 749	8 738 185
Förfaller till betalning inom ett år koncernbolag	6 993 461	18 453 073
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	12 065 540	18 310 255
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år koncernbolag	6 567 279	9 223 305
	<b>34 372 029</b>	<b>54 724 818</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

#### Not 4 Operationella leasingkostnader

Nytt avtal om tomträttsarrendet har tecknats. Avgälden blir 2 866 500 kr/år från och med oktober 2019.

Nominellt värde av framtida minileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Kostnadsförda leasingavgifter avseende tomträtt</b>		
Förfaller till betalning inom ett år	-2 866 500	-2 866 500
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	-11 466 000	-11 466 000
Förfaller till betalning senare än fem år	-37 264 500	-40 131 000
<b>Summa</b>	<b>-51 597 000</b>	<b>-54 463 500</b>

#### Not 5 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	7	6

#### Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

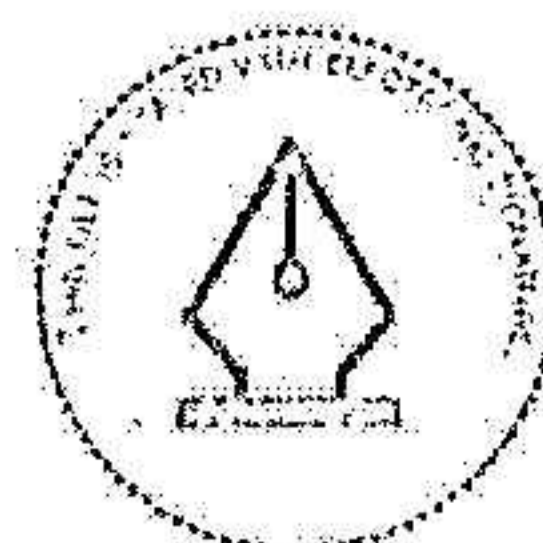
	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nedskrivningar av andelar i koncernföretag	-3 000 000	-4 000 000
<b>Summa</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>-4 000 000</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, övriga	-5 524 419	-2 041 593
Övriga finansiella kostnader	-8 183	-214 566
<b>Summa</b>	<b>-5 532 602</b>	<b>-2 256 159</b>

#### Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Mottagna koncernbidrag	900 000	1 600 000
	<b>900 000</b>	<b>1 600 000</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

## Not 9 Byggnader och mark

### Byggnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 821 400	143 058 564
Omklassificeringar	0	7 297 010
Avyttringar och utrangeringar	0	-534 174
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>149 821 400</b>	<b>149 821 400</b>
Ingående avskrivningar	-44 465 022	-38 297 122
Årets avskrivningar	-5 759 911	-6 375 620
Avyttringingar och utrangeringar	0	207 720
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-50 224 933</b>	<b>-44 465 022</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>99 596 467</b>	<b>105 356 378</b>

Marknadsvärdet på fastigheten Sankt Anna 6 uppgår till 580 000 000 kr. Fastighetens värde har bedömts med hjälp av kassaflödesanalys innebärande att fastighetens framtida kassaflöde (fastighetens infjäningförmåga) har diskonterats till nuvärde. Vid värderingstillfället 2023-02-14 anlätades en oberoende värderingsman.

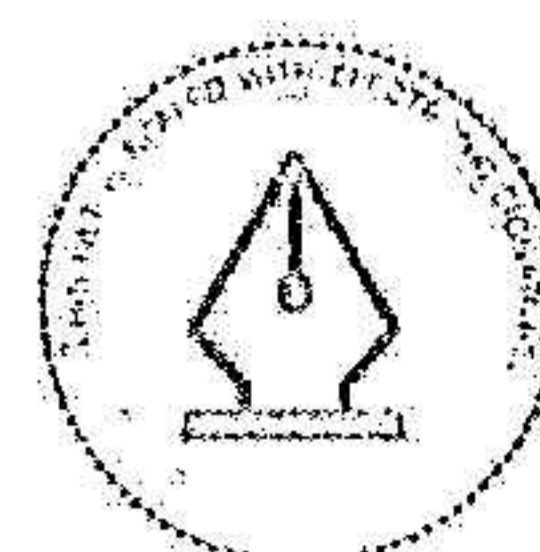
Fastigheteten är taxerad som specialenhet, skolbyggnad och saknar därför taxeringsvärde.

## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 830 036	3 743 696
Nyanskaffningar	95 190	0
Avyttringar och urangeringar	0	-48 177
Omklassificeringar	0	134 517
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 925 226</b>	<b>3 830 036</b>
Ingående avskrivningar	-2 513 076	-1 918 566
Årets avskrivningar	-602 393	-594 510
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 115 469</b>	<b>-2 513 076</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>809 757</b>	<b>1 316 960</b>
Varav konst	376 750	424 927

## Not 11 Pågående projekt

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 138 064
Inköp	1 370 454	2 759 288
Aktiveringar	0	-6 897 352
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 370 454</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 370 454</b>	<b>0</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

### Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 000 000	13 000 000
Lämnade aktieägartillskott	3 000 000	4 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
Ingående nedskrivningar	-15 449 999	-11 449 999
Årets nedskrivningar	-3 000 000	-4 000 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 449 999</b>	<b>-15 449 999</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 550 001</b>	<b>1 550 001</b>

Av årets nedskrivningar avser 3 000 000 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

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

Ägarandelen av kapital avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag</i>	<i>Kapitalandel</i>	<i>Rösträttsandel</i>	<i>Antal aktier</i>	<i>Bokfört värde</i>
Cirkeln Konferens och Servering AB	100%	100%	50 000	1
Elvira Kunskapsutveckling AB	100%	100%	30	1 550 000
<b>Summa</b>				<b>1 550 001</b>

<i>Dotterföretag</i>	<i>Organisationsnr</i>	<i>Säte</i>
Cirkeln Konferens och Servering AB	556985-8599	Stockholm
Elvira Kunskapsutveckling AB	556495-5903	Stockholm

### Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	22 476	12 500
Övriga fastighetskostnader	1 033 920	1 142 017
<b>Summa</b>	<b>1 056 396</b>	<b>1 154 517</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

### Not 14 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än ett men inom fem år från balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut	97 821 500	100 971 500
<b>Summa</b>	<b>97 821 500</b>	<b>100 971 500</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Personalkostnader	164 214	166 132
Räntekostnader	497 625	203 708
Övriga fastighetskostnader	505 371	467 891
<b>Summa</b>	<b>1 167 210</b>	<b>837 731</b>

### Not 16 Eventualförpliktelser

Inga

### Not 17 Ställda säkerheter för övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Avseende skulder till kreditinstitut, företagsinteckningar	119 221 500	119 221 500
<b>Summa</b>	<b>119 221 500</b>	<b>119 221 500</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

### Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Noteras att AB ABF Husets styrelse i mars tog beslut om att fortsätta projekteringen av ombyggnaden av källarplan två, kalkylerat till en investering om ca 20 000 000 kr och även tog beslut om ett iordningställande av teknik och utrustning gällande Zäta salen på plan 1 om ca 2 000 000 kr.

#### Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2024 05 13 för fastställelse.

Daterad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Calle Nathansson  
Ordförande

Harald Hagman  
Verkställande direktör

Anna Ekström

Leif Rönngren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jens Karlsson  
Auktoriserad revisor  
Ernst och Young AB

Min granskningsrapport har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Ronie Hangvar  
Förtroendevald revisor



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805

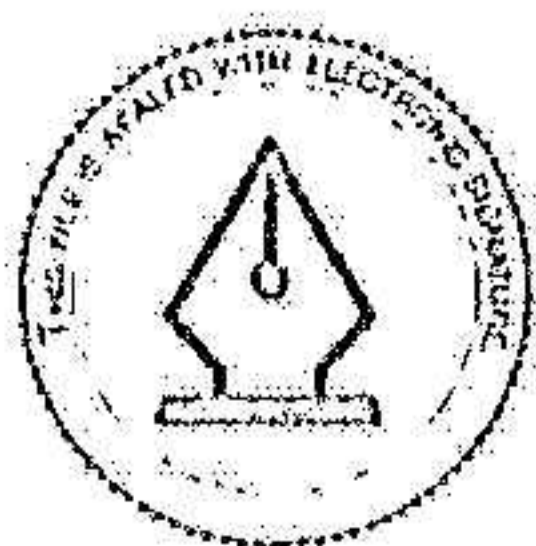
# List of Signatures

Page 1/1

2024061317377

 ÅR AB ABF-Huset Stockholm för 20230101-20231231 Final.pdf

Name	Method	Signed at
LEIF RÖNNGREN	BANKID	2024-04-22 09:02 GMT+02
Anna Ekström	BANKID	2024-04-21 11:38 GMT+02
HARALD HAGMAN	BANKID	2024-04-19 14:21 GMT+02
ROINE HANGVAR	BANKID	2024-04-19 12:46 GMT+02
CALLE NATHANSON	BANKID	2024-04-19 11:42 GMT+02
JENS KARLSSON	BANKID	2024-04-22 17:01 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 821204B9FAC54E80AF120A9E0C4EB805



Building a better  
working world

2024061317373

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB ABF-Huset Stockholm, org.nr 556484-6052

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB ABF-Huset Stockholm för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB ABF-Huset Stockholms finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till AB ABF-Huset Stockholm enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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 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.



Building a better  
working world

2024061317374

## 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 av AB ABF-Huset Stockholm för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 AB ABF-Huset Stockholm 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jens Karlsson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: L7V30-MG8PS-BBVLF-BM58K-QAQZF-ET5XA

2024061317375

# PENNEO

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

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

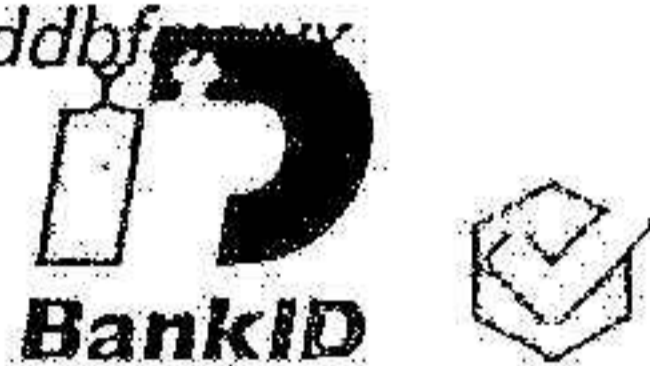
## JENS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: e14a2c398cd48b1c30fe736748d3975ddbfe...

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-22 14:48:11 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 tidsstämplat 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: L7Y30-MG8PS-BBVLF-BM58K-QAQZF-ET5XA