

Årsredovisning

Åbykulle Fastighet AB

556286-2366

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6
- Noter	8
- Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-31. 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:
Hans Fredrik Berg
2023-06-19

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har sitt säte i Södertälje kommun.

Åbykulle Fastighet AB ägde 2022 1231 4 vårdfastigheter som är uthyrda till Åbykulle AB:

Åby Kvarn 2:8

Skilleby 4:75, 4:76

Klyvningen 3

Borrsläggan 7

Ägandestruktur

Åbykulle Fastighet AB är moderbolag till Valåker 1:9 AB.

Åbykulle Fastighet AB är dotterbolag till Åbygruppen AB.

Åby Kvarn 2:8

Fastigheten var uthyrd till Åbykulle AB och 3 vårdtagare. Fastigheten är delvis ommålad utvändigt och en lägenhet är renoverad.

Fastigheten har tillsammans med Åby Kvarn 2:9 investerat i ett nytt reningsverk som ersätter den gamla infiltrationen.

Skilleby 4:75, 4:76

Fastigheten var uthyrd till Åbykulle AB med 3 vårdtagare från 220101 till 220912. Under resten av året var alla lägenheter uthyrda. Löpande underhåll är genomfört. Utebelysningen har haft brister i funktionen pga komponentbrist.

Klyvningen 3

Fastigheten var uthyrd till Åbykulle AB och 3 vårdtagare. Löpande underhåll är genomfört.

Borrsläggan 7

Fastigheten var uthyrd till Åbykulle AB och 3 vårdtagare. Löpande underhåll är genomfört

Valåker 1:9

Fastigheten var uthyrd till Åbykulle AB och Nya Möbelhaus och Öhmans AB. Den dagliga verksamheten öppnade igen efter pandemin i februari.

Styrelse och verkställande direktör

Styrelsen är ändrad under året. Vid bolagsstämman avgick Gunilla Hjelm och Roger Hjelm. Invald i styrelsen som ledamot blev Leo Berg och Valentin Berg. Ny ordförande valdes Hans Fredrik Berg. Hans Fredrik Berg kvarstår som verkställande direktör. Bolaget har inga anställda.

Aktier och ägare

Åbykulle Fastighet AB ägs till 100% av Åbygruppen AB.

Framtidsperspektiv

Valåker 1:9

Löpande underhåll. Butiksdelen är uthyrd till Nya Möbelhaus och Öhmans AB som planerar en avveckling under 2023. Krav från beställare på kris- och kontinuitetsplan medför projektering för

nödelektrisitet i form av ett dieselaggregat och anpassad elstruktur.

Borrsläggan 7

Löpande underhåll.

Klyvningen 3

Målning av lister och socklar invändigt. Målning av fasad mot söder och väst. I övrigt löpande underhåll.

Skilleby 4:75, 4:76 och Åby Kvarn 2:8

Löpande underhåll.

Åby Kvarn 2:8

Återställning av tomten efter montering av reningsverk. I övrigt löpande underhåll.

Omvärldsperspektiv och ekonomi

Behovet av vårdplatser för personer med stort stödbehov förväntas bestå. Räntorna har stigit kraftigt under slutet av året. Verksamheten har pågående förhandlingar med SEB kring räntenivåerna samtidigt som krediter amorteras snabbare.

Verksamheten fokuserar under kommande året på en konsolidering, löpande underhåll och minskning av lånestock till bank.

Ingen koncernredovisning upprättas.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	3 746	3 408	3 396	3 650
Resultat efter finansiella poster	2 861	1 591	1 775	1 998
Soliditet %	48	39	31	27

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
- Belopp vid årets ingång	200 000	20 000	8 598 288	1 262 930
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			1 262 930	-1 262 930
- Årets resultat				2 058 734
- Belopp vid årets utgång	200 000	20 000	9 861 217	2 058 734

	Totalt
- Belopp vid årets ingång	10 081 218
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>	
- Balanseras i ny räkning	0
- Årets resultat	2 058 734
- Belopp vid årets utgång	12 139 951

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 861 217
<i>Årets resultat</i>	2 058 734
<i>Summa</i>	11 919 951

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	3 921 000
Balanseras i ny räkning	7 998 951
<i>Summa</i>	11 919 951

RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	3 746 352	3 408 312
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	3 746 352	3 408 312
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-199 046	-291 125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-936 850	-950 850
Summa rörelsekostnader	-1 135 896	-1 241 975
Rörelseresultat	2 610 456	2 166 337
Finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernföretag	877 000	-20 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	572	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-626 766	-555 746
Summa finansiella poster	250 806	-575 746
Resultat efter finansiella poster	2 861 262	1 590 591
Bokslutsdispositioner		
Förändring av periodiseringsfonder	-496 000	0
Summa bokslutsdispositioner	-496 000	0
Resultat före skatt	2 365 262	1 590 591
Skatter		
Skatt på årets resultat	-306 528	-327 661
Årets resultat	2 058 734	1 262 930

BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	14 418 257	15 350 216
Inventarier, verktyg och installationer	3	288 594	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>14 706 851</i>	<i>15 350 216</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	8 000 000	8 000 000
Fordringar hos koncernföretag	5	3 007 550	1 380 550
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>11 007 550</i>	<i>9 380 550</i>
Summa anläggningstillgångar		25 714 401	24 730 766
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		261 893	224 766
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>261 893</i>	<i>224 766</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		267 094	849 657
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>267 094</i>	<i>849 657</i>
Summa omsättningstillgångar		528 987	1 074 423
SUMMA TILLGÅNGAR		26 243 388	25 805 189

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	200 000	200 000
Reservfond	20 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>220 000</i>	<i>220 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	9 861 217	8 598 288
Årets resultat	2 058 734	1 262 930
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>11 919 951</i>	<i>9 861 218</i>
Summa eget kapital	12 139 951	10 081 218
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfonder	496 000	0
Summa obeskattade reserver	496 000	0
Långfristiga skulder	6	
Övriga skulder till kreditinstitut	10 455 840	14 559 280
Summa långfristiga skulder	10 455 840	14 559 280
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 750 000	1 019 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	401 597	144 848
Summa kortfristiga skulder	3 151 597	1 164 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 243 388	25 805 189

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

	Procent	År
Byggnader och mark	3	33,3
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	20
Inventarier, verktyg och installationer	20	5
Kontorsbyggnad 2 50		
Mark anläggningar 5 20		

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 038 819	32 038 819
Utgående anskaffningsvärden	32 038 819	32 038 819
Ingående avskrivningar	-16 688 603	-15 756 650
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-931 959	-931 953
Utgående avskrivningar	-17 620 562	-16 688 603
Redovisat värde	14 418 257	15 350 216

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 969	188 969
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	293 485	-
Utgående anskaffningsvärden	482 454	188 969
Ingående avskrivningar	-188 969	-170 072
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-4 891	-18 897
Utgående avskrivningar	-193 860	-188 969
Redovisat värde	288 594	0

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 000 000	8 000 000
Utgående anskaffningsvärden	8 000 000	8 000 000
Redovisat värde	8 000 000	8 000 000

Uppgifter om dotterföretagen

Valåker 1:9	Org.nr 556571-2998	Säte Södertälje Kommun, Stockholms län
-------------	------------------------------	---

Not	5	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
		Ingående anskaffningsvärden	1 380 550	2 580 550
		<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
		Årets lämnade lån	1 627 000	-
		Årets amorteringar	-	-1 200 000
		Utgående anskaffningsvärden	3 007 550	1 380 550
		Redovisat värde	3 007 550	1 380 550
Not	6	Förfallotid skulder	2022-12-31	2021-12-31
		Förfaller senare än fem år	3 455 840	6 758 360
		Summa	3 455 840	6 758 360
Not	7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
		Företagsinteckningar	250 000	250 000
		Fastighetsinteckningar	18 450 700	18 450 700
		Summa ställda säkerheter	18 700 700	18 700 700
Not	8	Eventualförpliktelser		

Generell säkerhet för Valåker 1:9 AB.

UNDERSKRIFTER

Hölö 230531

Hans Fredrik Berg

Hans Fredrik Berg

2023-05-31

Leonard Koch Berg

Leonard Koch Berg

2023-05-31

Valentin Koch Berg

Valentin Koch Berg

2023-05-31

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-31

Stefan Muhrbeck

Stefan Muhrbeck

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Åbykulle Fastighet AB, org.nr 556286-2366

Rapport om årsredovisningen

Grund för uttalanden

Jag (Vi) har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt (Vårt) ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag (Vi) är oberoende i förhållande till ABC AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt (vårt) yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag (Vi) anser att de revisionsbevis jag (vi) har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina (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 styrelsen [och verkställande direktören] avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten."

Revisorns ansvar

Mina (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 mina (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 jag (vi) professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag (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 mina(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 jag mig (vi oss) en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig (oss) om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag (vi) lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens [och verkställande direktörens] uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag (vi) en slutsats om lämpligheten i att styrelsen [och verkställande direktören] använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag (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 jag (vi) drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag (vi) i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina (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 jag (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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Grund för uttalanden

Jag (Vi) har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt (Vårt) ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag (Vi) är oberoende i förhållande till ABC AB enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt (vårt) yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag(Vi) anser att de revisionsbevis jag(vi) har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina(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

Mitt (Vårt) mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt (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.

Mitt (Vårt) mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt (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 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 (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 min (vår) professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag (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. Jag (Vi) går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt (vårt) uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt (vårt) uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag (vi) granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Strängnäs 2023-05-31

Stefan Muhrbeck

Stefan Muhrbeck

Godkänd revisor