

Styrelsen för

Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB

Org nr 559036-4377

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning - koncern	4
Balansräkning - koncern	5-6
Kassaflödesanalys - koncern	7
Resultaträkning - moderföretag	8
Balansräkning - moderföretag	9-10
Kassaflödesanalys - moderföretag	11
Noter	12-22
Underskrifter	22

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkningen fastställts på ordinarie årsstämma 2024- 05-16
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition i moderföretaget

Stockholm 2024 - 05-16



Johan Thorwid
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Koncern

Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB utgör den fastighetsförvaltande underkoncernen till Andersson Company i Stockholm AB.

Koncernen hanterar även andra långsiktiga investeringar i andra verksamheter via dotterbolaget Andersson Company Holding AB.

2023 har generellt sett varit ett svårt år, speciellt i fastighetsbranschen, vilket påverkat årets resultat. Nedskrivningar har gjorts i dotterbolag för att spegla tillgångarnas verkliga värde utifrån rådande marknad.

Den egna förvaltningen löper på och genererar fortsatt ett stabilt kassaflöde och investeringar har gjorts i befintliga fastigheter.

Moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473, med säte i Stockholm.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Koncern, tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	32 683	29 546	27 654	46 312	45 857
Resultat efter finansiella poster	-39 347	-10 697	221 607	23 003	39 873
Eget kapital	188 907	264 703	455 363	264 770	232 970
Eget kapital (justerat)	482 507	493 129	673 582	645 127	495 595
Övervärde fastigheter	293 600	228 425	218 219	380 358	261 625
Balansomslutning	565 729	543 400	673 862	667 386	644 491
Belåningsgrad %	29	24	25	29	43
Soliditet %	33	49	68	40	36
Soliditet på justerat kapital %	56	64	76	62	55
Vinstmarginal%	-24	-13	44	29	47
Avkastning på eget kapital %	-19	-4	49	8	16

Definitioner: se not 2

Moderföretag, tkr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	-	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-21 655	-6 949	214 825	23 503	11 803
Eget kapital	84 869	146 369	333 079	138 056	114 354
Balansomslutning	200 698	215 669	343 682	213 557	135 965
Soliditet %	42	68	97	65	84

Definitioner: se not 2

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>	<i>Reserver</i>	
<i>Koncernen</i>				
Ingående balans	50 000	-	18 516 574	
Summa	50 000	-	18 516 574	
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Andel i intresseföretags eget kapital			-9 601 531	
Summa	-	-	-9 601 531	
Vid årets utgång	50 000	-	8 915 043	
<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>	<i>Minoritets- intresse</i>	
<i>Koncernen</i>				
Ingående balans		246 136 536	-	
Summa		246 136 536	-	
<i>Årets resultat</i>		-36 384 942		
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>				
Andel i intressebolags resultat		10 190 214		
Summa Förändringar i redovisade värden		-26 194 728	-	
<i>Transaktioner med koncernens ägare</i>				
Utdelning		-40 000 000		
Vid årets utgång		179 941 808	-	
<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Aktie- kapital</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>
<i>Moderföretaget</i>				
Ingående balans	50 000	-	-	-
Summa	50 000	-	-	-
<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Överkurs- fond</i>	<i>Fond för verkligt värde</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>
<i>Moderföretaget</i>				
Ingående balans	-	-	-	146 319 364
Årets resultat	-	-	-	-21 499 995
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Utdelning				-40 000 000
Vid årets utgång	-	-	-	84 819 369

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 84 819 369, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanseras i ny räkning	84 819 369
Summa	84 819 369

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

Resultaträkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		32 682 602	29 546 403
Övriga rörelseintäkter	4	59 676	533 847
		<u>32 742 278</u>	<u>30 080 250</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-10 154 031	-9 039 892
Övriga externa kostnader		-1 813 376	-3 581 683
Personalkostnader	5	-8 233 517	-8 111 567
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 104 814	-10 334 925
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		-	-500 000
Andelar i intresseföretags resultat		-10 190 211	-2 339 127
Övriga rörelsekostnader		-	-22 564
		<u>-7 753 671</u>	<u>-3 849 508</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	-15 000 000	-
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-12 013 021	-6 614 779
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 861 640	2 572 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 442 309	-2 805 485
		<u>-39 347 361</u>	<u>-10 697 395</u>
Resultat efter finansiella poster			
Koncernbidrag		2 970 500	329 700
		<u>-36 376 861</u>	<u>-10 367 695</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat	8	-8 081	75 397
		<u>-36 384 942</u>	<u>-10 292 298</u>
Årets resultat			

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9,10	366 399 497	362 574 475
Inventarier, verktyg och installationer	11	204 377	219 297
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	10 023 711	12 445 825
		<u>376 627 585</u>	<u>375 239 597</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14	10 949 043	24 435 570
Fordringar hos intresseföretag		67 732 203	42 232 203
Andra långfristiga värdepappersinnehav		32 090 000	37 588 625
Uppskjuten skattefordran		146 895	-
Andra långfristiga fordringar	15	9 000 000	9 000 000
		<u>119 918 141</u>	<u>113 256 398</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>496 545 726</u>	<u>488 495 995</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		768 876	701 657
Fordringar hos koncernföretag		19 745 027	-
Skattefordringar		570 260	1 509 449
Övriga fordringar		2 305 051	18 949 374
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 830 218	2 288 480
		<u>28 219 432</u>	<u>23 448 960</u>
Kortfristiga placeringar	16	2 500 000	2 500 000
Kassa och bank		38 464 195	28 954 687
Summa omsättningstillgångar		<u>69 183 627</u>	<u>54 903 647</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>565 729 353</u>	<u>543 399 642</u>

Balansräkning - koncernen

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Reserver		8 915 043	18 516 574
Balanserat resultat inkl årets resultat		179 941 808	246 136 536
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		188 906 851	264 703 110
Summa eget kapital		188 906 851	264 703 110
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	17	53 087 529	54 166 865
		53 087 529	54 166 865
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	189 850 000	140 000 000
		189 850 000	140 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		100 000	-
Leverantörsskulder		7 654 539	4 178 035
Skulder till koncernföretag		115 828 800	69 220 300
Skatteskulder		480 394	430 055
Övriga kortfristiga skulder		1 446 000	1 372 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 375 240	9 328 415
		133 884 973	84 529 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		565 729 353	543 399 642

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-39 347 361	-10 697 395
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		20 295 025	12 674 052
		-19 052 336	1 976 657
Betald skatt		-244 784	-2 356 269
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-19 297 120	-379 612
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-28 239 161	-35 658 437
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		49 204 967	61 458 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 668 686	25 420 903
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		588 683	-367 460
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-11 492 802	-30 783 463
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-11 887 080
Avyttring av finansiella tillgångar		8 794 941	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 109 178	-43 038 003
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		49 950 000	-
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-40 000 000	-180 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 950 000	-180 000 000
Årets kassaflöde		9 509 508	-197 617 100
Likvida medel vid årets början		28 954 687	226 571 787
Likvida medel vid årets slut		38 464 195	28 954 687

Resultaträkning - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter		-	-
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-196 825	-264 450
Rörelseresultat		-196 825	-264 450
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	-21 500 000	-6 710 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 630	24 999
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-19
Resultat efter finansiella poster		-21 655 195	-6 949 470
Koncernbidrag		155 200	239 450
Resultat före skatt		-21 499 995	-6 710 020
Årets resultat		-21 499 995	-6 710 020

2024052406340

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	13	15 289 583	15 293 205
		<u>15 289 583</u>	<u>15 293 205</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>15 289 583</u>	<u>15 293 205</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		185 273 000	198 403 910
Övriga fordringar		96	96
		<u>185 273 096</u>	<u>198 404 006</u>
Kassa och bank		<u>135 490</u>	<u>1 971 953</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>185 408 586</u>	<u>200 375 959</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>200 698 169</u>	<u>215 669 164</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i SEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (50000 aktier)		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		106 319 364	153 029 384
Årets resultat		-21 499 995	-6 710 020
		<u>84 819 369</u>	<u>146 319 364</u>
Summa eget kapital		<u>84 869 369</u>	<u>146 369 364</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		-	79 500
Skulder till koncernföretag		115 828 800	69 220 300
		<u>115 828 800</u>	<u>69 299 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>200 698 169</u>	<u>215 669 164</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i SEK	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-21 655 195	-6 949 470
		-21 655 195	-6 949 470
Betald skatt		-	-2 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-21 655 195	-6 952 017
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		13 130 910	135 195 996
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		46 529 000	58 699 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 004 715	186 943 779
Investeringsverksamheten			
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-6 993 205
Avyttring av finansiella tillgångar		3 622	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 622	-6 993 205
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		8 670 300	7 365 450
Lämnade koncernbidrag		-8 515 100	-7 126 000
Utbetald utdelning till moderföretagets aktieägare		-40 000 000	-180 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 844 800	-179 760 550
Årets kassaflöde		-1 836 463	190 024
Likvida medel vid årets början		1 971 953	1 781 929
Likvida medel vid årets slut		135 490	1 971 953

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderföretaget.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

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.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas:

	Koncern år	Moder- företag år
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	15-100	
Inventarier, verktyg och installationer	5	

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas i de enskilda företagen som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

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 inklusive grund 75-100 år
- Inneväggar och undertak 30-40 år
- Ventilation, värme, kyla 30-40 år
- Vatten och avloppsinstallationer 20-50 år
- Våtrum, wc/dusch 20-25 år
- Elinstallationer inklusive belysning 20-50 år
- Fönster 30-50 år
- Invändiga snickerier, kök, inredningar 30-40 år
- Fasad 30-40 år
- Yttertak 40 år
- Hissar 30-40 år
- Dörrar, portar 20-50 år
- Utemiljöer, gård, lekplatser 35 år
- Parkeringsdäck 40 år
- Styr och regler 15 år
- Brandlarm 20 år
- Tag-system till portar/hissar 20 år
- Hyresgästpassningar enligt kontraktstid

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.

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 skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Soliditet på justerat eget kapital: Totalt eget kapital inkl övervärde / Totala tillgångar inklusive övervärde

Belåningsgrad: Externa lån / Fastigheternas marknadsvärde

Vinstmarginal: Rörelseresultat / Nettoomsättning

Avkastning på eget kapital: Nettoresultat i % av eget kapital

Not 3 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473 med säte i Stockholm. Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB ingår i en koncern där Andersson Company i Stockholm AB, org nr 556432-8473 med säte i Stockholm, upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 17 % av inköpen och 7 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 47 % av inköpen och 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Övrigt	59 676	533 847
Summa	59 676	533 847
Moderföretag		
Summa	-	-

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Totalt moderföretaget	-	-
Dotterföretag		
Män	3	3
Kvinnor	3	3
Totalt dotterföretag	6	6
Koncernen totalt	6	6

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderföretag		
Löner och andra ersättningar	-	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	-	-
Dotterföretag		
Löner och andra ersättningar	5 459 763	5 399 801
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	2 703 471 760 362	2 632 748 737 089
Koncern		
Löner och andra ersättningar	5 459 763	5 399 801
Sociala kostnader (varav pensionskostnader) 1)	2 703 471 760 362	2 632 748 737 089

1) Av företagets pensionskostnader avser 217 569 kr (218 034 kr) företagets styrelse. Företagets utestående pensionsförpliktelser till dessa uppgår till 0 kr (0 kr).

Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern	-	-
Moderföretag		
Utdelningar	4 500 000	-
Nedskrivningar	-26 000 000	-6 710 000
	-21 500 000	-6 710 000

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nedskrivningar	-15 000 000	-
Summa	-15 000 000	-

Not 8 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-1 234 312	-1 120 157
Uppskjuten skatt	1 226 231	1 195 554
	<u>-8 081</u>	<u>75 397</u>
Moderföretag		
	-	-

Avstämning effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Koncernen				
Resultat före skatt		-36 376 861		-10 367 695
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	7 493 634	-20,6	2 135 745
Ej avdragsgilla kostnader	37,1	-13 488 261	33,5	-3 474 489
Ej skattepliktiga intäkter	-15,9	5 771 068	-14,3	1 482 562
Skattemässig just. av bokfört resultat för avskrivn. på byggnader	3,0	-1 079 174	11,5	-1 195 554
Outnyttjat underskott från föregående år	-0,2	68 422		-
Skattemässigt underskott			0,7	-68 421
Redovisad effektiv skatt	3,4	<u>1 234 311</u>	10,8	<u>1 120 157</u>
Differens		-		-
Moderföretaget				
Resultat före skatt		-21 499 995		-6 710 020
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	4 429 000	-20,6	1 382 264
Ej avdragsgilla kostnader	24,9	-5 356 000	20,6	-1 382 264
Ej skattepliktiga intäkter	-4,3	927 000		-
Redovisad effektiv skatt	-	<u>-</u>	-	<u>-</u>
Differens		-		-

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	487 406 326	459 072 251
-Nyanskaffningar	1 740 464	26 065
-Omfört från pågående nyanläggningar	12 085 701	-
-Förvärv av dotterföretag	-3 621	28 308 010
	<u>501 228 870</u>	<u>487 406 326</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-124 831 851	-107 291 101
-Förvärv av dotterföretag	-	-7 370 797
-Årets avskrivning enligt plan	-9 997 522	-10 169 953
	<u>-134 829 373</u>	<u>-124 831 851</u>
Redovisat värde vid årets slut	366 399 497	362 574 475
Taxeringsvärde byggnader:	67 400 000	67 400 000
Taxeringsvärde mark:	26 850 000	26 850 000
Vid årets slut	<u>94 250 000</u>	<u>94 250 000</u>
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Varav mark		
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden	6 308 325	4 855 185
-Förvärv av dotterföretag	-	1 453 140
Redovisat värde vid årets slut	<u>6 308 325</u>	<u>6 308 325</u>
Moderföretaget		
Redovisat värde vid årets slut	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 10 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
-Vid årets början	591 000 000	570 000 000
-Förvärv av dotterföretag	-	21 000 000
-Värdeutveckling	69 000 000	-
Redovisat värde vid årets slut	660 000 000	591 000 000
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Bolagets fastigheter är en förvaltningsfastigheter. Fastigheterna värderades inför bokslutet 2023 till 660 000 000 kr, av auktoriserad fastighetsvärderare.

Fastigheternas marknadsvärde har bedömts utifrån en analys av fastigheternas avkastningsförmåga. Metoden, som kallas kassaflödesanalys, innebär en analys av förväntade framtida driftnetton (årliga inbetalningar minus årliga utbetalningar) och investeringar som en förvaltning av fastigheten bedöms kunna medföra. Därefter görs en nuvärdesberäkning av kassaflödena.

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Redovisat värde vid periodens slut		
Förvaltningsfastigheter	366 399 497	362 574 475
	366 399 497	362 574 475
Moderföretag		
Redovisat värde vid periodens slut	-	-

Nedlagda ombyggnadskostnader avseende fastigheter som klassificerats som förvaltningsfastigheter vilka redovisas under posten pågående ny-, till- eller ombyggnad specificeras:

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern	10 023 711	12 445 825
Moderföretag	-	-

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	824 847	1 210 347
-Nyanskaffningar	92 372	-
-Rörelseförvärv	-	93 500
-Avyttringar och utrangeringar	-	-479 000
	<u>917 219</u>	<u>824 847</u>
-Vid årets början	-605 550	-909 278
-Rörelseförvärv	-	-10 300
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	479 000
-Årets avskrivning	-107 292	-164 972
-Vid årets slut	<u>-712 842</u>	<u>-605 550</u>
Redovisat värde vid årets slut	204 377	219 297
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-
<i>Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med följande belopp</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Vid årets början	12 445 825	2 708 840
Investeringar	9 663 587	9 736 985
Överfört till byggnad	-12 085 701	-
Redovisat värde vid årets slut	<u>10 023 711</u>	<u>12 445 825</u>
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	22 003 205	8 300 000
-Förvärv	26 000 000	13 703 205
-Avyttring	-3 622	-
-Vid årets slut	<u>47 999 583</u>	<u>22 003 205</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-6 710 000	-
-Årets nedskrivningar	-26 000 000	-6 710 000
Vid årets slut	<u>-32 710 000</u>	<u>-6 710 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	15 289 583	15 293 205

* Förvärv innefattar ovillkorade aktieägartillskott om 26 000 000 kr (6 710 000 kr).

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Fastighetsaktiebolaget Sjöökroen 1 556380-2007, Stockholm	30 000	100	6 989 583
Minifarmer AB, 559087-8640, Stockholm	1 000	100	6 502 500
Pullerwell AB, 559100-3875, Stockholm	1 000	100	1 147 500
Andersson Company Fastighetsutveckling i Sala AB, 556798-3696, Stockholm	5 000	100	500 000
Vittnet 1:1 AB, 556715-3084, Stockholm	1 000	100	100 000
Andersson Company Holding AB, 556851-0795, Stockholm	50 000	100	50 000
			15 289 583

Not 14 Andelar i intresseföretag

	<i>Koncern</i>	<i>Moderföretag</i>
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	24 435 570	-
-Förvärv	12 000 000	-
-Andel i intresseföretags eget kapital	-9 601 531	-
-Nedskrivningar	-15 000 000	-
-Omklassificeringar	-884 996	-
Redovisat värde vid årets slut	10 949 043	-

Förvärv avser aktieägartillskott om 12 000 000 kr (879 677 kr).

Specifikation av företagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Andelar andelar i %</i>	<i>Andel i resultat i koncernen</i>	<i>Redov värde i modern</i>	<i>Redov värde i koncernen</i>
Direkt ägda				
Hemvid Bostad Holding AB 556947-8737, Stockholm	33,33	-7 919 718	-	10 630 856
Koppartallen AB 559122-6146, Borlänge	30,00	-2 270 493	-	318 187
		-10 190 211	-	10 949 043

i) Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 000 000	11 563 300
-Reglerade fordringar	-	-2 563 300
Redovisat värde vid årets slut	9 000 000	9 000 000
Moderföretag		
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 16 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Redovisat/Verkligt värde</i>	<i>Redovisat/Verkligt värde</i>
Koncern		
Brf Strandpromenaden, Eskilstuna	2 500 000	2 500 000
	2 500 000	2 500 000
Moderföretag		
	-	-

Not 17 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	53 087 529	54 166 865
	53 087 529	54 166 865
Moderföretag		
	0	0

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	189 850 000	140 000 000
	189 850 000	140 000 000
Moderföretag		
	-	-

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföretaget

Ställda säkerheter

Koncern

För egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	201 900 000	187 500 000
	201 900 000	187 500 000
För koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag	Inga	Inga
	-	-
Summa ställda säkerheter	201 900 000	187 500 000

Eventalförpliktelser

Dotterbolaget Andersson Company Fastighetsutveckling i Sala AB har gått i borgen för ett närstående bolag med 0,5 Mkr avseende blockhyresavtal (fg år 1,0 Mkr).

Not 20 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
<i>Koncernen</i>		
Resultatandelar i intresseföretag	10 190 211	2 339 127
Av- och nedskrivningar av tillgångar	10 104 814	10 334 925
	20 295 025	12 674 052
<i>Moderföretaget</i>		
	-	-

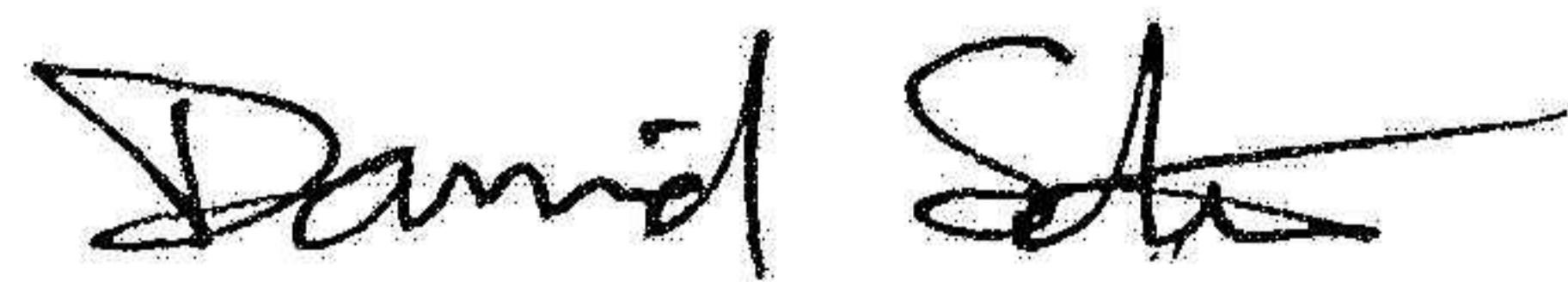
Underskrifter

Stockholm 2024-05-16

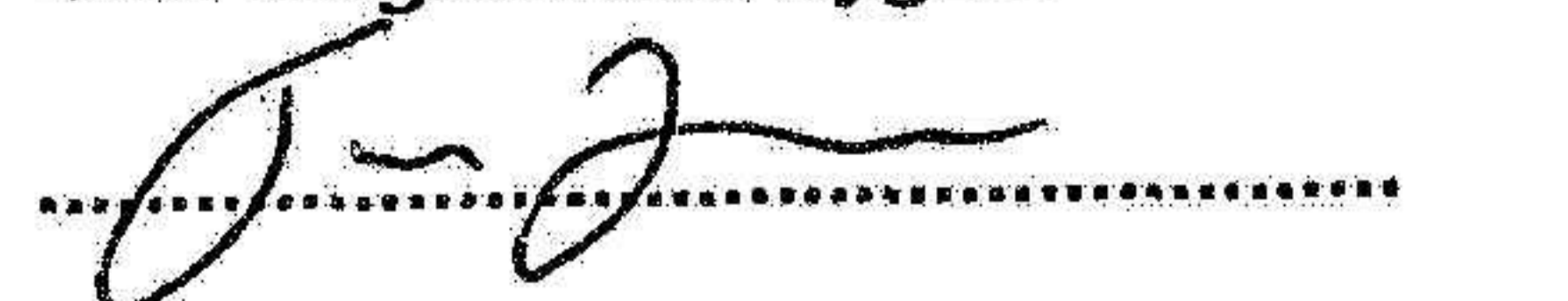

Johan Thorwid
Styrelseordförande


Jan Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-16


Daniel Schön
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:


TOMAS JONSSON
070-4310813

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB
Org.nr. 559036-4377

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens 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 styrelsen 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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Andersson Company Fastighetsförvaltning Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 moderbolaget och koncernen 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 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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 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.

Västerås 2024- 05-16



Daniel Schön

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



TOMAS JONSSON

070-4310813