

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 12 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 12 juni 2023


Jan-Philip Holzenburg
Styrelseordförande

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Areim Stockholm Trängkåren AB

559133-9436

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

I certify that this document is
a true copy of the original

Signed: *Evelina Westberg*

Date: *13/6 - 2023*



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

ÅRSREDOVISNING FÖR AREIM STOCKHOLM TRÄNGKÅREN AB

Styrelsen för Areim Stockholm Trängkåren AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hysesavtalet med den största hyresgästen, som står för 87% av den uthyrningsbara arean i fastigheten, sades upp i november 2022 med en uppsägningstid om 2 år. Förhandlingar pågår avseende en förlängning av kontraktet.

Flerårsöversikt (tkr)

	2022	2021	2020	2019
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	112 493	107 564	109 170	101 721
Resultat e. finansiella poster	100 782	18 870	6 571	1 769
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	1 873 569	2 128 403	1 800 266	1 825 371
Soliditet (%)	4,8%	1,5%	2,5%	2,0%



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	86 475
årets vinst	<u>58 942 630</u>
	<u>59 029 105</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att i ny räkning balanseras

59 029 105

59 029 105

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	4, 5	112 493	107 564
Övriga rörelseintäkter		678	1 107
Fastighetskostnader	6, 7	-64 983	-58 939
Rörelseresultat		48 188	49 732
Resultat från finansiella poster			
Värdeförändring derivat	21	85 588	8 257
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	9 900	5 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-42 894	-44 324
Summa finansiella poster		52 594	-30 862
Resultat efter finansiella poster		100 782	18 870
Bokslutsdispositioner	10	-24 208	-23 961
Resultat före skatt		76 574	-5 091
Skatt på årets resultat	11, 12	-17 631	-8 289
ÅRETS RESULTAT		58 943	-13 380

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat		58 943	-13 380
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		58 943	-13 380



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	1 707 162	1 729 166
Pågående arbeten	14	39 556	17 419
Inventarier	15	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		1 746 718	1 746 585
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	73 502	-
Andra långfristiga fordringar	16	70	607
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 572	607
Summa anläggningstillgångar		1 820 290	1 747 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Derivat	21	5 204	-
Övriga kortfristiga fordringar		6	420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 523	4 004
Summa kortfristiga fordringar		9 733	4 424
Kassa och bank		43 546	376 787
Summa omsättningstillgångar		53 279	381 211
SUMMA TILLGÅNGAR		1 873 569	2 128 403

2023061517655



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		86	13 466
Årets resultat		58 943	-13 380
Summa fritt eget kapital		59 029	86
Summa eget kapital		59 079	136
Obeskattade reserver	17	40 000	40 000
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18, 19	29 081	11 450
Summa avsättningar		29 081	11 450
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	20	1 429 573	1 429 573
Derivat	21	-	6 882
Övriga långfristiga skulder		17 711	25 655
Summa långfristiga skulder		1 447 284	1 462 110
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 061	1 474
Skulder till koncernföretag		255 231	577 527
Aktuella skatteskulder		1 385	744
Övriga kortfristiga skulder		6 299	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	32 149	34 962
Summa kortfristiga skulder		298 125	614 707
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 873 569	2 128 403

2023061517536



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	-	13 466	13 516
Årets resultat			-13 380	-13 380
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	0	86	136
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	86	136
Årets resultat			58 943	58 943
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	59 029	59 079

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Belopp i tkr			
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		48 188	49 732
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		28 569	28 586
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		76 757	78 318
Erhållen ränta		9 900	13 462
Erlagd ränta		-42 894	-44 324
Övriga finansiella poster		85 588	-
Betald inkomstskatt		641	-7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		129 992	47 449
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-5 309	-1 843
Minskning av rörelseskulder		-317 223	-2 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-192 540	43 015
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-6 565	-
Investeringar i pågående arbeten		-22 137	-7 988
Förändring av andra långfristiga fordringar		-72 965	-607
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-101 667	-8 595
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån/amortering av skuld		-14 826	338 945
Förändring långfristiga mellanhavanden hos koncernföretag		-24 208	-23 961
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-39 034	314 984
Årets kassaflöde		-333 241	349 404
Likvida medel vid årets början		376 787	27 383
Likvida medel vid årets slut		43 546	376 787

Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

NOTER

Not 1 Allmän information

Areim Stockholm Trängkåren AB, org nr 559133-9436, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Areim Investment 3-10 AB, org nr 559133-9428, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Areim Stockholm Trängkåren AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Management 3 AB, org nr 559035-5961, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Areim Stockholm Trängkåren AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Areim Fastigheter 3 AB, org nr 559035-9161, med säte i Stockholm.

Areim Stockholm Trängkåren AB:s kontor är beläget i Stockholm.

Inga koncerninterna inköp eller försäljningar har skett under innevarande eller föregående år.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Areim Stockholm Trängkären AB
559133-9436

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	100 år
Hyresgäst Anpassningar	Kontraktperioden

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Areim Stockholm Trängkären AB
559133-9436

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, övriga skulder och derivat.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Derivatinstrument med negativt verkligt värde redovisas till detta värde. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

2023061517642



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	2022	2021
Hysesintäkter	93 414	95 001
Serviceintäkter	19 079	12 563
Summa	112 493	107 564
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	2022	2021
Stockholm	112 493	107 564
Summa	112 493	107 564

Not 5 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde.

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år	138 927	116 728
Förfaller mellan ett och fem år	137 688	106 802
Förfaller senare än fem år	13 586	1
Summa	290 201	223 531

Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Not 6 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift- och underhållskostnader	-25 944	-21 343
Fastighetsskatt	-10 470	-9 010
Avskrivningar	-28 569	-28 586
Summa	-64 983	-58 939
Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:		
	2022	2021
Byggnader	-28 325	-28 285
Hyresgästanpassningar	-244	-301
Summa	-28 569	-28 586

Not 7 Upplysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022	2021
KPMG AB		
revisionsuppdrag	50	40
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-
skatterådgivning	-	-
övriga uppdrag	-	-
Summa	50	40

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för årsredovisningen och bokföringen samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	9 900	5 205
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Summa	9 900	5 205

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader	-35 174	-24 473
Räntekostnader, koncernföretag	-7 720	-19 851
Summa	-42 894	-44 324

Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-24 208	-23 961
Summa	-24 208	-23 961

Not 11 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-	-6 587
- avseende derivatinstrument	-17 631	-1 702
Summa	-17 631	-8 289

Not 12 Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		76 574		-5 091
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-15 774	20,6%	1 049
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,0%	-10	-92,4%	-4 706
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-23,0%	17 632	33,4%	1 701
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	20,5%	-15 676	-124,8%	-6 353
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	3	0,4%	20
Skatt hänförlig till tidigare år	5,0%	-3 806	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	23,0%	-17 631	-162,8%	-8 289

2023061517643



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 825 608	1 453 544
Nyanskaffningar	6 565	-
Omklassificeringar	-	372 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 832 173	1 825 608
Ingående avskrivningar enligt plan	-96 442	-27 548
Omklassificeringar	-	-40 308
Årets avskrivningar enligt plan	-28 569	-28 586
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-125 011	-96 442
Utgående redovisat värde	1 707 162	1 729 166

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 2 410 000 tkr (2 440 000). Verkligt värde av förvaltningsfastigheter har bedömts av externa, oberoende fastighetsvärderare, med relevanta, professionella kvalifikationer och med erfarenhet av området samt kategorierna av fastigheter som värderats. De oberoende värderarna bedömer det verkliga värdet av förvaltningsfastigheter två gånger årligen. Verkliga värden har fastställts med en avkastningsbaserad metod. Avkastningsmetoden baseras på nuvärdesberäkning av uppskattade framtida kassaflöden i form av driftnetton, investeringar och avyttringar. Driftnettona baseras inledningsvis på faktiska avtal och marknadsanpassas sedan successivt. Avyttringen utgörs av ett bedömt restvärde. Kalkylperioden är 10 år. Restvärdet bedöms genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto året efter det förväntade avyttringsåret. Direktavkastningskravet vid bedömningen av restvärdet har tagits fram utifrån varje fastighets unika risk samt genomförda transaktioner i respektive geografiskt område. Värderingen sker i enlighet med nivå 3 enligt IFRS 13.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

Not 14 Pågående arbeten

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	17 419	9 431
Investeringar	22 137	7 988
Utgående redovisat värde	39 556	17 419

Not 15 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	-	372 064
Omklassificeringar	-	-372 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar enligt plan	-	-40 308
Omklassificeringar	-	40 308
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	607	-
Tillkommande poster	-	607
Avgående poster	-537	-
Utgående redovisat värde	70	607

Not 17 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar utöver plan - avseende inventarier, verktyg och installationer	40 000	40 000
Summa	40 000	40 000

Not 18 Uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	12 867	12 867
Derivat	-	16 214	16 214
Netto uppskjuten skatteskuld	0	29 081	29 081

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	-12 867	-12 867
Derivat	1 417	-	1 417
Netto uppskjuten skattefordran	1 417	-12 867	-11 450

Not 19 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Fastigheter	-12 867	-	-12 867
Derivat	1 417	-17 631	-16 214
Summa	-11 450	-17 631	-29 081

Not 20 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 447 284	1 462 110
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	1 447 284	1 462 110

2023061517647



Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Not 21 Derivat

2022	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Ränteswappar	-6 882	85 588	78 706
Summa	-6 882	85 588	78 706

2021	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Ränteswappar	-15 139	8 257	-6 882
Summa	-15 139	8 257	-6 882

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskott från hyresgäster	29 548	1 998
Övriga poster	2 601	32 964
Summa	32 149	34 962

Not 23 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	1 436 398	1 436 398
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	1 436 398	1 436 398
Summa ställda säkerheter	1 436 398	1 436 398

Not 24 Finansiella instrument

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Areim Stockholm Trängkåren AB
559133-9436

Not 26 Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	86 475
årets vinst	58 942 630
	59 029 105

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

59 029 105
59 029 105

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jan-Phillip Holzenburg
Styrelseordförande

Johan Bengtsson

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

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor





I certify that this document is
a true copy of the original

Signed: *Evelina Westberg*

Date: *13/6-2023*

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Areim Stockholm Trängkåren AB, org. nr 559133-9436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Areim Stockholm Trängkåren AB för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Stockholm Trängkåren AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Areim Stockholm Trängkåren AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Areim Stockholm Trängkären AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Christer Emanuelsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557493503112

Dokument

2311 ÅR Areim Stockholm Trängkåren AB 2022
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2023-05-26 10:30:05 CEST (+0200) av Viktor Eriksson (VE)
Färdigställt 2023-05-31 15:38:54 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Eriksson (VE)
AREIM AB
viktor.eriksson@areim.se
+46720714065

Signerande parter

Johan Bengtsson (JB)
Personnummer 750809-4898
johan.bengtsson@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Bengtsson"
Signerade 2023-05-29 22:05:54 CEST (+0200)

Jan-Phillip Holzenburg (JH)
Personnummer 851219-8774
jan-phillip.holzenburg@areim.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-PHILLIP HOLZENBURG"
Signerade 2023-05-26 20:37:20 CEST (+0200)

Christer Emanuelsson (CE)
Personnummer 840730-5518
christer.emmanuelsson@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Christer Karl Emanuelsson"
Signerade 2023-05-31 15:38:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557493503112

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

