

ÅRSREDOVISNING

för

ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 9 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-09



Mathilda Wahlberg

ÅRSREDOVISNING

för

ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	7

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter, aktier, bostadsrätter och annan fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger lägenheter som har köpts in från Bostadsrättsföreningen Parkuset på Rinkebyterrassen, org.nr. 769628-8765, Bostadsrättsföreningen RT16 på Rinkebyterrassen, org.nr. 769627-3361, Bostadsrättsföreningen Utblicken på Rinkebyterrassen, org.nr. 769628-8757 och Bostadsrättsföreningen The Brick Terra, org.nr. 769627-3239, då dessa lägenheter ej var sålda vid överlämnandet av fastigheten till bostadsrättsföreningen. Bolaget hade vid årets ingång 37 lägenheter och vid årets utgång 23 lägenheter. Bolaget erhåller sina intäkter genom att sälja de lägenheter som de har i lager.

Bolagets säte är i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aktiviteten på bostadsmarknaden var i början av året god men under andra halvåret då främst ränteläget förändrades märktes en minskning i försäljningen. Med anledning av det förändrade ränteläget blev bankerna mer restriktiva med finansiering, vilket försvårade för bolaget att avyttra sitt lager av bostadsrätter. Bankernas restriktiva förhållningssätt tillsammans med andra faktorer, till exempel ökad inflation, har medfört fallande bostadspriser och bolaget har därmed, utifrån en extern marknadsvärdering, justerat ner värdet på sitt lager av bostadsrätter.

Nedskrivningen uppgår till 3 515 000 kr.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	34 088 709	139 258 693	112 432 785	0
Resultat efter finansiella poster	-9 505 366	-12 616 211	-38 679 769	-22 800
Soliditet (%)	17,16	7,00	0,28	68,51

Definitioner av nyckeltal, se noter

* Nettoomsättningen har minskat mot föregående år på grund av att färre lägenheter sålts.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	20 616 211	-12 616 211	8 000 000
Erhållna aktieägartillskott		9 500 000		9 500 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		-12 616 211	12 616 211	0
Årets resultat			-9 505 366	-9 505 366
Belopp vid årets utgång	50 000	17 500 000	-9 505 366	7 994 634

ALM Små Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

17 500 000

Årets resultat

-9 505 366

7 994 634

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

7 994 634

7 994 634

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2023061630749

ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		34 088 709	139 258 693
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>34 088 709</u>	<u>139 258 693</u>
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-38 415 743	-142 819 843
Övriga externa kostnader		-659 637	-647 564
Summa rörelsekostnader		<u>-39 075 380</u>	<u>-143 467 407</u>
Rörelseresultat		-4 986 671	-4 208 714
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 518 695	-8 407 497
Summa finansiella poster		<u>-4 518 695</u>	<u>-8 407 497</u>
Resultat efter finansiella poster		-9 505 366	-12 616 211
Resultat före skatt		-9 505 366	-12 616 211
Årets resultat		<u>-9 505 366</u>	<u>-12 616 211</u>

ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr: 559218-6026

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

TILLGÅNGAR**Omsättningstillgångar****Varulager m.m.**

Färdiga varor och handelsvaror

46 700 000

83 160 000

Summa varulager

46 700 000

83 160 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

89 140

17 059 472

Övriga fordringar

0

8 847 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

78 224

5 195 188

Summa kortfristiga fordringar

167 364

31 101 660

Kassa och bank

Kassa och bank

1 791

672 254

Summa kassa och bank

1 791

672 254

Summa omsättningstillgångar

46 869 155

114 933 914

SUMMA TILLGÅNGAR

46 869 155

114 933 914

2023061630750

ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

17 500 000

20 616 211

Årets resultat

-9 505 366

-12 616 211

Summa fritt eget kapital

7 994 634

8 000 000

Summa eget kapital

8 044 634

8 050 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

29 790 000

59 991 000

Leverantörsskulder

1 870

5 156 595

Skulder till koncernföretag

8 795 989

40 845 652

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

236 662

890 667

Summa kortfristiga skulder

38 824 521

106 883 914

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

46 869 155

114 933 914

ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB

Org.nr. 559218-6026

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Övriga noter

Not 2	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Andra ställda säkerheter	46 700 000	83 160 000

Avser säkerheter i bostadsrättsandelar.

Not 3 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till ALM Småa Bostad AB, org.nr. 559158-4361, med säte i Stockholm. Övergripande koncernredovisning upprättas av: ALM Equity AB, org.nr. 556549-1650, med säte i Stockholm.

Not 4 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm

Joakim Alm
Styrelseordförande

John Sjölund
Styrelseledamot

Mathilda Wahlberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492586795

Dokument

1598 ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB 559218-6026
ÅR 2022
Huvuddokument
7 sidor
Startades 2023-05-11 16:03:32 CEST (+0200) av ALM
Equity Ekonomi (AEE)
Färdigställt 2023-05-24 18:43:21 CEST (+0200)

Initierare

ALM Equity Ekonomi (AEE)
Alm Equity Management AB
ekonomi@almequity.se

Signerande parter

Joakim Alm (JA)
Personnummer 610622-1176
joakim.alm@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOAKIM ALM"
Signerade 2023-05-13 11:48:37 CEST (+0200)

John Sjölund (JS)
Personnummer 771005-8954
john.sjolund@almequity.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHN SJÖLUND"
Signerade 2023-05-16 17:56:39 CEST (+0200)

Ida Brandt (IB)
Personnummer 831101-0261
ida.brandt@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ida
Brandt"
Signerade 2023-05-24 18:43:21 CEST (+0200)

Mathilda Wahlberg (MW)
Personnummer 870826-6229
mathilda.wahlberg@alm-smaa.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carin Mathilda Wahlberg"
Signerade 2023-05-21 22:11:55 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557492586795

2023061630752

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>



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB, org.nr 559218-6026

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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.

**EY**Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till ALM Småa Bostad Bostadsgaranti AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 det datum som framgår av elektronisk signering.

Ernst & Young AB

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Ida Brandt

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19831101xxxx

IP: 82.100.xxx.xxx

2023-05-24 16:16:39 UTC



2023061630754

Penneo dokumentnyckel: ZL853-27125-H8Y1D-KTUEE-43G2E-F5SAG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>