

Årsredovisning
för
Garvaren 21 AB
556831-1954

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Garvaren 21 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 30 juni 2023


Ulf Eklöf

Årsredovisning
för
Garvaren 21 AB

556831-1954

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Garvaren 21 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar bostadsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har samarbetet med familjen Mattson inom Good Housing-strukturen avslutats. Uppdelningen innebar att Eklöf Invest blev ensam ägare till koncernen Good Housing 201 AB med de helägda dotterbolagen Bollen 2 i Norrköping AB, SB Stadsutveckling Östra AB, Kv Six Parkering AB, Norrköping Nyap 1 AB, Garvaren 21 AB. De två sistnämnda bolagen har överlåtits till Eklöfs FastighetsAB i Norrköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 810	5 766	5 749	5 763
Resultat efter finansiella poster	1 014	1 327	1 160	898
Soliditet (%)	4	4	4	3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Erhållet aktie- ägartillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	300 100	2 641 489	226 528	3 218 117
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			226 528	-226 528	0
Omvandling aktieägartillskott		-300 100	300 100		0
Årets resultat				458 904	458 904
Belopp vid årets utgång	50 000	0	3 168 117	458 904	3 677 021

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 168 118
årets vinst	458 904
	3 627 022

disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 627 022
	3 627 022

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	.	5 809 879	5 766 102
Fastighetskostnader	2, 3	-2 891 808	-2 779 997
		2 918 071	2 986 105
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader		-54 333	-26 342
Övriga rörelseintäkter		0	10 550
		-54 333	-15 792
Rörelseresultat		2 863 738	2 970 313
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92 963	45 940
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 942 567	-1 688 781
		-1 849 604	-1 642 841
Resultat efter finansiella poster		1 014 134	1 327 472
Bokslutsdispositioner		-300 000	-900 000
Resultat före skatt		714 134	427 472
Skatt på årets resultat		-255 230	-200 944
Årets resultat		458 904	226 528

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	73 329 815	74 699 537
Inventarier, verktyg och installationer	3	787 026	854 262
		74 116 841	75 553 799
Summa anläggningstillgångar		74 116 841	75 553 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	8 565
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		10 577 752	4 600 000
Övriga fordringar		327	8 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 708	33 504
		10 678 787	4 650 579
<i>Kassa och bank</i>		3 739 808	325 059
Summa omsättningstillgångar		14 418 595	4 975 638
SUMMA TILLGÅNGAR		88 535 436	80 529 437

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

3 168 118

2 941 589

Årets resultat

458 904

226 528

3 627 022

3 168 117

Summa eget kapital

3 677 022

3 218 117

Obeskattade reserver

300 000

0

Avsättningar

4

Uppskjuten skatteskuld

303 671

262 236

Summa avsättningar

303 671

262 236

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

78 012 500

68 332 000

Skulder till koncernföretag

0

1 651 288

Övriga skulder

4 255 000

4 255 000

Summa långfristiga skulder

82 267 500

74 238 288

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

790 000

728 000

Förskott från kunder

402 706

446 720

Leverantörsskulder

186 465

99 839

Skulder till koncernföretag

195 020

900 000

Aktuella skatteskulder

374 686

443 321

Övriga skulder

10

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

38 356

192 916

Summa kortfristiga skulder

1 987 243

2 810 796

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 535 436

80 529 437

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Avskrivningarna ingår i resultaträkningens post Fastighetskostnader.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar	1 %
Tak, el	2,5 %
Stomkomponenter, fasad, balkonger, fönster, värme	2 %
Hiss, ventilation	4 %
Övrigt byggnad	2 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier	10 %

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BRNAR 2012:1.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	85 297 575	85 297 575
Inköp	126 375	
Omklassificeringar	-1 263 293	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 160 657	85 297 575
Ingående avskrivningar	-9 743 776	-8 182 972
Omklassificeringar	409 031	
Årets avskrivningar	-1 496 097	-1 560 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 830 842	-9 743 776
Utgående redovisat värde	73 329 815	75 553 799

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Omklassificeringar	1 263 293	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 263 293	
Omklassificeringar	-409 031	
Årets avskrivningar	-67 236	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 267	
Utgående redovisat värde	787 026	

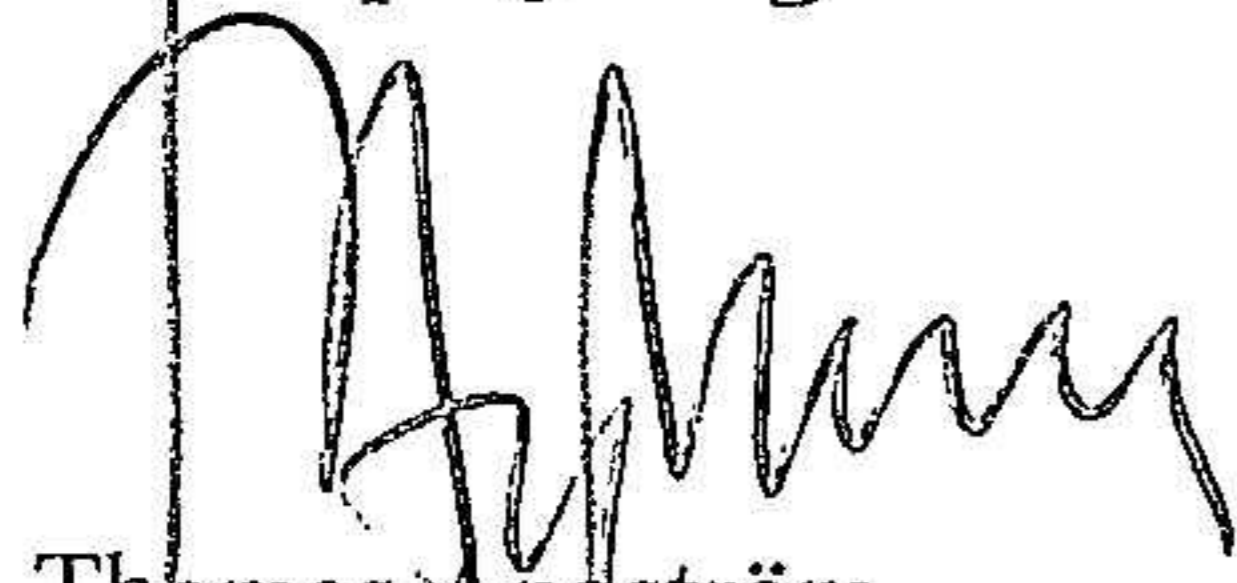
Not 4 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	262 236	220 280
Årets avsättningar	41 435	41 956
	303 671	262 236

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	79 000 000	72 700 000
	79 000 000	72 700 000

Norrköping 2023-06-30



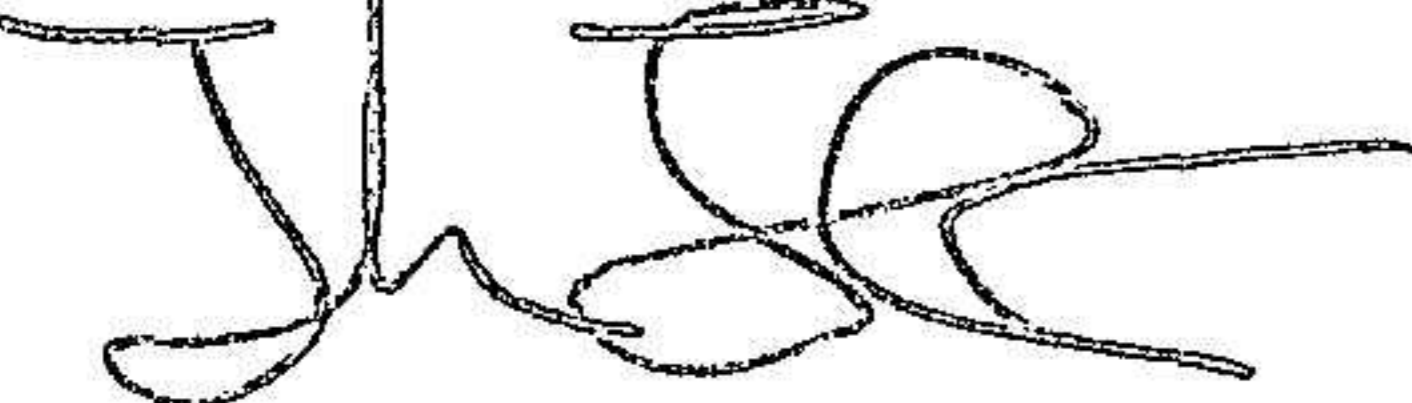
Thomas Angström
Verkställande direktör



Ulf Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

KPMG AB



Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Garvaren 21 AB, org. nr 556831-1954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Garvaren 21 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Garvaren 21 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Garvaren 21 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

Revisorns ansvar

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Garvaren 21 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 styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Garvaren 21 AB enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 styrelseledamoten eller verkställande direktören 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.

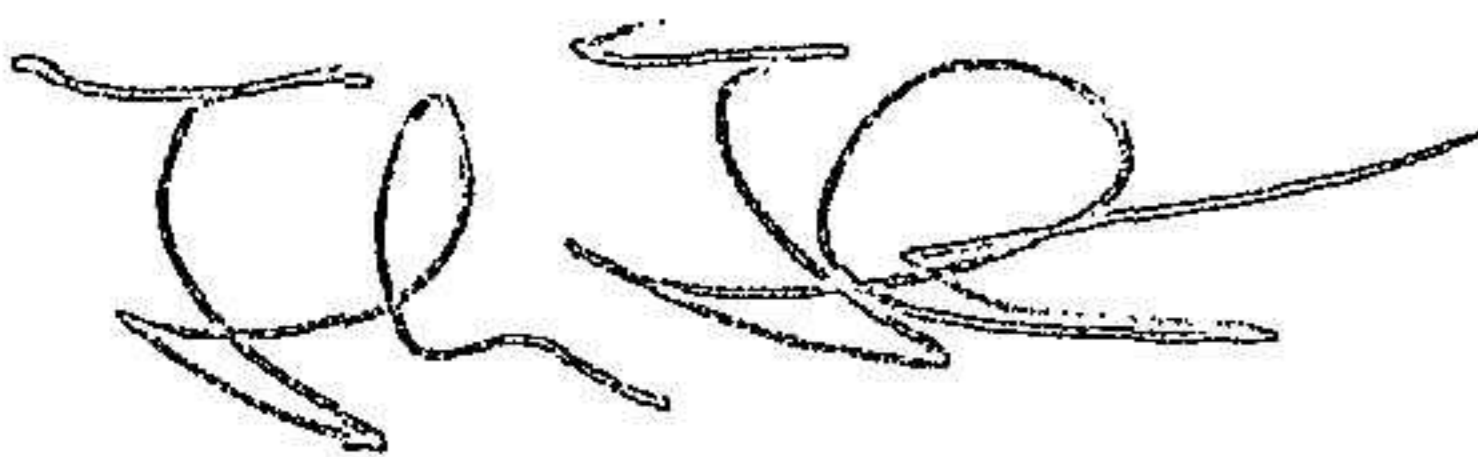
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsred 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.

Norrköping den 30 juni 2023

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor

Fogade handlingar till revisionsberättelsen ovan:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.