

Årsredovisning
för
Änglagården Fastighetsutveckling AB
556897-7796

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Änglagården Fastighetsutveckling AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-06-30


Michael Berglin

Årsredovisning

för

Änglagården Fastighetsutveckling AB

556897-7796

Räkenskapsåret

2022

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Hugo Aronsson

Styrelsen för Änglagården Fastighetsutveckling 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Änglagården Fastighetsutveckling AB's verksamhet består i att äga och förvalta Prioritet Serneke Arena - en större unik byggnad i Göteborg med inriktning mot idrott. Göteborgs Stad har en vision om att det gamla regementsområdet på Kviberg ska utvecklas till ett av Sveriges mest attraktiva idrottsområden. Målet är att Kviberg ska bli en mötesplats där göteborgare och aktiva från hela landet kan ta del av ett brett aktivitetsutbud och ett levande förenings- och näringsliv med inriktning på idrott, rekreation, hälsa och kultur. Mitt i detta område har Serneke låtit uppföra Prioritet Serneke Arena; en unik multisportanläggning, som med sin volym är en av Göteborgs största byggnader. Byggnaden inrymmer allt från en fullstor fotbollsplan, två idrottshallar, grundskola, restaurang, konferens, gym, skadeklinik för idrottare, skidanläggning, aktivitetsboende och mycket annat. Anläggningen invigdes i juli 2015.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Det helägda dotterbolaget, Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB, har per 2022-01-05 fusionerats in i Änglagården Fastighetsutveckling AB.

Efter Q1 2022 sågs en återgång till normala besöksnivåer i idrottshallar efter Coronapandemin vilket har gjort att intäkterna från idrottshallarna ökat markant jämfört med föregående år. Intresset för anläggningen har varit stort både från idrottsklubbar och mässarrangörer.

Ett nytt uthyrningsavtal med Göteborgs stad har tecknats för idrottshall A mot att hallen byggs om för att kunna bedriva elitseriematcher i handboll. Ombyggnationen innefattar utökning av läktarkapacitet till 1500 platser samt ett nytt VIP-område som beräknas stå klart i augusti 2023.

Änglagården Fastighetsutveckling AB har under året gått in som sponsor för Redbergslids IK med start 2023-01-01.

Driftskostnaderna har ökat under 2022 och då är det främst kostnaden för el som ökat kraftigt med anledning av höga elpriser.

Omvärldsfaktorer såsom brist på komponenter, höga råvarupriser, energikris, problem med transporter, krig, covid-19 och den ekonomiska oron i världen påverkar företagets verksamhet.

På grund av osäkerheten kring tidsaspekter, framtida politiska beslut och människors & företags beteenden går det i dagsläget inte att kvantifiera dessa omvärldsfaktorerers totala påverkan på verksamheten. Den bästa bedömning som kan göras nu är att de framtida effekterna på företaget är begränsade.

Moderbolag

Företaget är ett dotterbolag till Änglagården Holding AB, org nr 556911-1015.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	61 044	48 441	43 374	58 699
Resultat efter finansiella poster	17 639	13 521	31 150	31 903
Soliditet (%)	27	24	22	18

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	120 680 631	10 167 303	130 897 934
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		10 167 303	-10 167 303	0
Fusionsresultat		7 050 118		7 050 118
Årets resultat			16 459 479	16 459 479
Belopp vid årets utgång	50 000	137 898 052	16 459 479	154 407 531

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 000 tkr (1 000 tkr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	137 898 052
årets vinst	16 459 479
	154 357 531
disponeras så att i ny räkning överföres	154 357 531
	154 357 531

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

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

61 044 482

48 440 669

Övriga rörelseintäkter

5 000

328 050

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

61 049 482

48 768 719

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-20 006 304

-15 458 353

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-16 746 264

-15 689 000

Summa rörelsekostnader

-36 752 568

-31 147 353

Rörelseresultat

2

24 296 914

17 621 366

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 780

6 213

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-6 670 805

-4 106 752

Summa finansiella poster

-6 658 025

-4 100 539

Resultat efter finansiella poster

17 638 889

13 520 826

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-2 600

-325 349

Förändringar av periodiseringsfonder

1 870 577

-1 850 993

Summa bokslutsdispositioner

1 867 977

-2 176 342

Resultat före skatt

19 506 866

11 344 484

Skatter

Skatt på årets resultat

-3 047 387

-1 177 181

Årets resultat

16 459 479

10 167 303

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	595 342 568	610 736 779
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	10 914 678	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	494 305	642 112
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	4 789 689	0
Summa materiella anläggningstillgångar		611 541 240	611 378 891

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8, 9, 10	0	39 000
Andra långfristiga fordringar	11	2 942 855	4 414 284
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 942 855	4 453 284
Summa anläggningstillgångar		614 484 095	615 832 175

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8 977 126	10 223 037
Fordringar hos koncernföretag		0	6 969 499
Övriga fordringar		4 689 140	6 962 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 481 889	2 358 714
Summa kortfristiga fordringar		16 148 155	26 513 813

Kassa och bank

Kassa och Bank		35 480 773	14 551 151
Summa kassa och bank		35 480 773	14 551 151
Summa omsättningstillgångar		51 628 928	41 064 964

SUMMA TILLGÅNGAR

666 113 023

656 897 139

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

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

137 898 052

120 680 631

Årets resultat

16 459 479

10 167 303

Summa fritt eget kapital

154 357 531

130 847 934

Summa eget kapital

154 407 531

130 897 934

Obeskattade reserver

12

Periodiseringsfonder

32 278 409

34 148 986

Summa obeskattade reserver

32 278 409

34 148 986

Långfristiga skulder

13

Skulder till koncernföretag

4 000 000

24 000 000

Övriga skulder

62 942 855

64 414 284

Summa långfristiga skulder

66 942 855

88 414 284

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

398 775 000

387 296 000

Förskott från kunder

102 686

56 676

Leverantörsskulder

3 375 380

2 386 712

Skulder till koncernföretag

65 500

62 900

Övriga skulder

2 509 663

3 270 525

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 655 999

10 363 122

Summa kortfristiga skulder

412 484 228

403 435 935

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

666 113 023

656 897 139

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 år
Byggnadsinventarier	10-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Hyresgästpassningar skrivs av utifrån hyresavtalets kontraktstid.

Fusion

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

Not 2 Personal

Bolaget har inte haft några anställda under året och några löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Varav till koncernföretag	0	0
	0	0

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	703 823 893	701 780 871
Inköp	285 150	1 717 400
Omfördelning från pågående nyanläggning	0	325 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	704 109 043	703 823 893
Ingående avskrivningar	-93 087 114	-77 551 416
Årets avskrivningar	-15 679 361	-15 535 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 766 475	-93 087 114
Utgående redovisat värde	595 342 568	610 736 779

2023070716236

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förvärv genom fusion	12 402 999	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 402 999	0
Ingående avskrivningar	0	0
Förvärv genom fusion	-595 307	0
Årets avskrivningar	-893 014	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 488 321	0
Utgående redovisat värde	10 914 678	0

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 284 315	990 599
Inköp	0	293 716
Förvärv genom fusion	73 735	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 358 050	1 284 315
Ingående avskrivningar	-642 203	-488 900
Förvärv genom fusion	-47 653	0
Årets avskrivningar	-173 889	-153 303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-863 745	-642 203
Utgående redovisat värde	494 305	642 112

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda utgifter	0	325 622
Under året nedlagda utgifter	4 789 689	0
Under året genomförda omfördelningar	0	-325 622
Utgående nedlagda utgifter	4 789 689	0
Utgående redovisat värde	4 789 689	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	600 000	600 000
Avgår genom fusion	-600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	600 000
Ingående nedskrivningar	-561 000	-561 000
Avgår genom fusion	561 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-561 000
Utgående redovisat värde	0	39 000

Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal andelar	Bokfört	Bokfört
				värde 2022-12-31	värde 2021-12-31
Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB	100	100	500	0	39 000
				0	39 000
Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB		Org.nr 556991-3295	Säte Göteborg		

Dotterbolaget Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB har under året fusionerats in i Änglagården Fastighetsutveckling AB.

Not 10 Fusion

Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB

Under året har Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB med organisationsnummer 556991-3295 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Prioritet Serneke Arena Drift och Event AB per fusionsdagen 2022-01-05 framgår nedan.

	Belopp per 2022-01-05
Anläggningstillgångar	11 833 774
Omsättningstillgångar	2 280 092
Summa tillgångar	14 113 866
Skulder	7 024 751
Summa skulder	7 024 751

2023070716238

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 414 284	5 885 713
Avgående fordringar	-1 471 429	-1 471 429
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 942 855	4 414 284
Utgående redovisat värde	2 942 855	4 414 284

Not 12 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond räkenskapsår 2016	0	6 801 629
Periodiseringsfond räkenskapsår 2017	7 212 227	7 212 227
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	7 008 906	7 008 906
Periodiseringsfond räkenskapsår 2019	6 509 483	6 509 483
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	4 765 748	4 765 748
Periodiseringsfond räkenskapsår 2021	1 850 993	1 850 993
Periodiseringsfond räkenskapsår 2022	4 931 052	0
	32 278 409	34 148 986

Not 13 Långfristiga skulder

För skulder till koncernföretag saknas fastställd amorteringsplan.

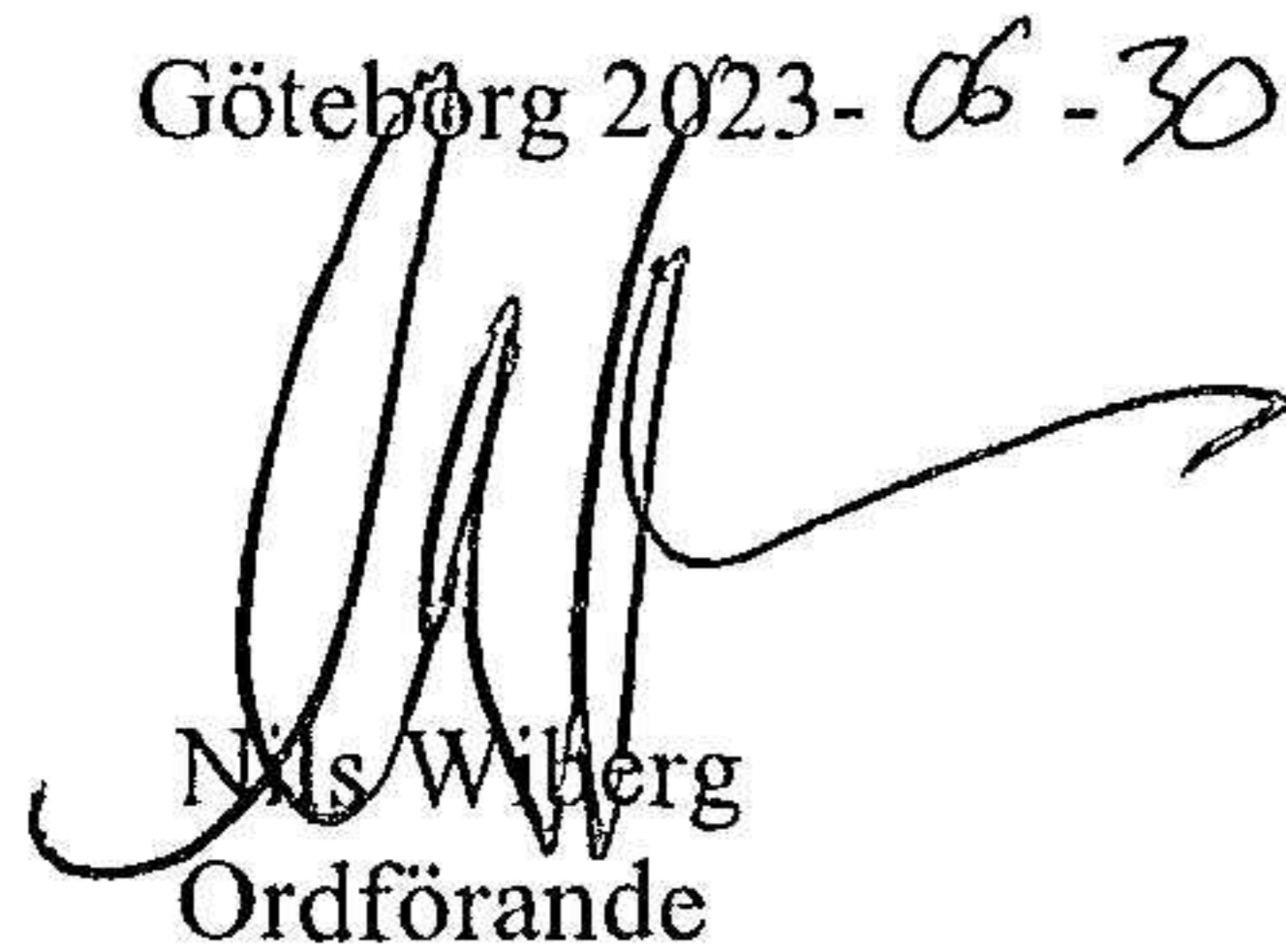
Av de övriga skulderna förfaller ingen del till betalning senare än fem år efter balansdagen.

2023070716239

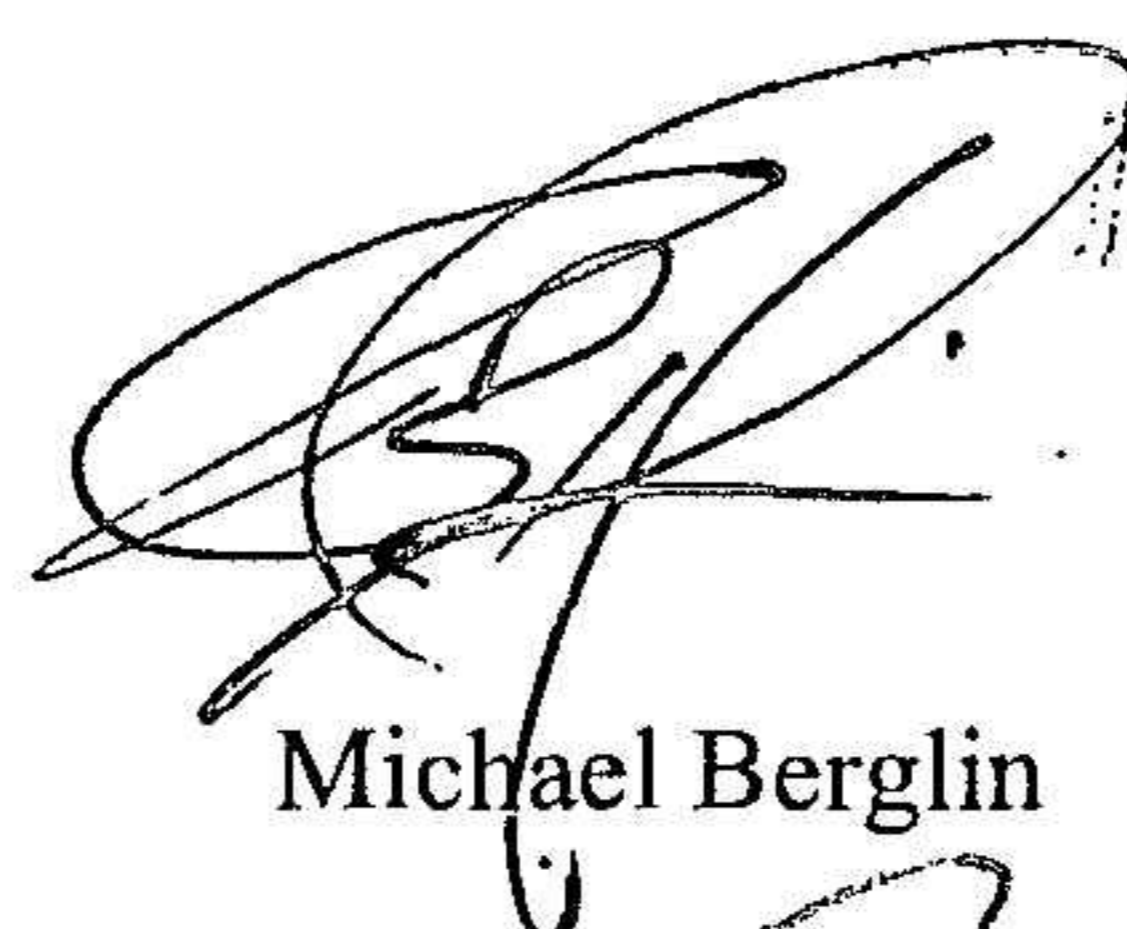
Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	483 500 000	483 500 000
(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)	(0)	(0)
	483 500 000	483 500 000

Göteborg 2023-06-30

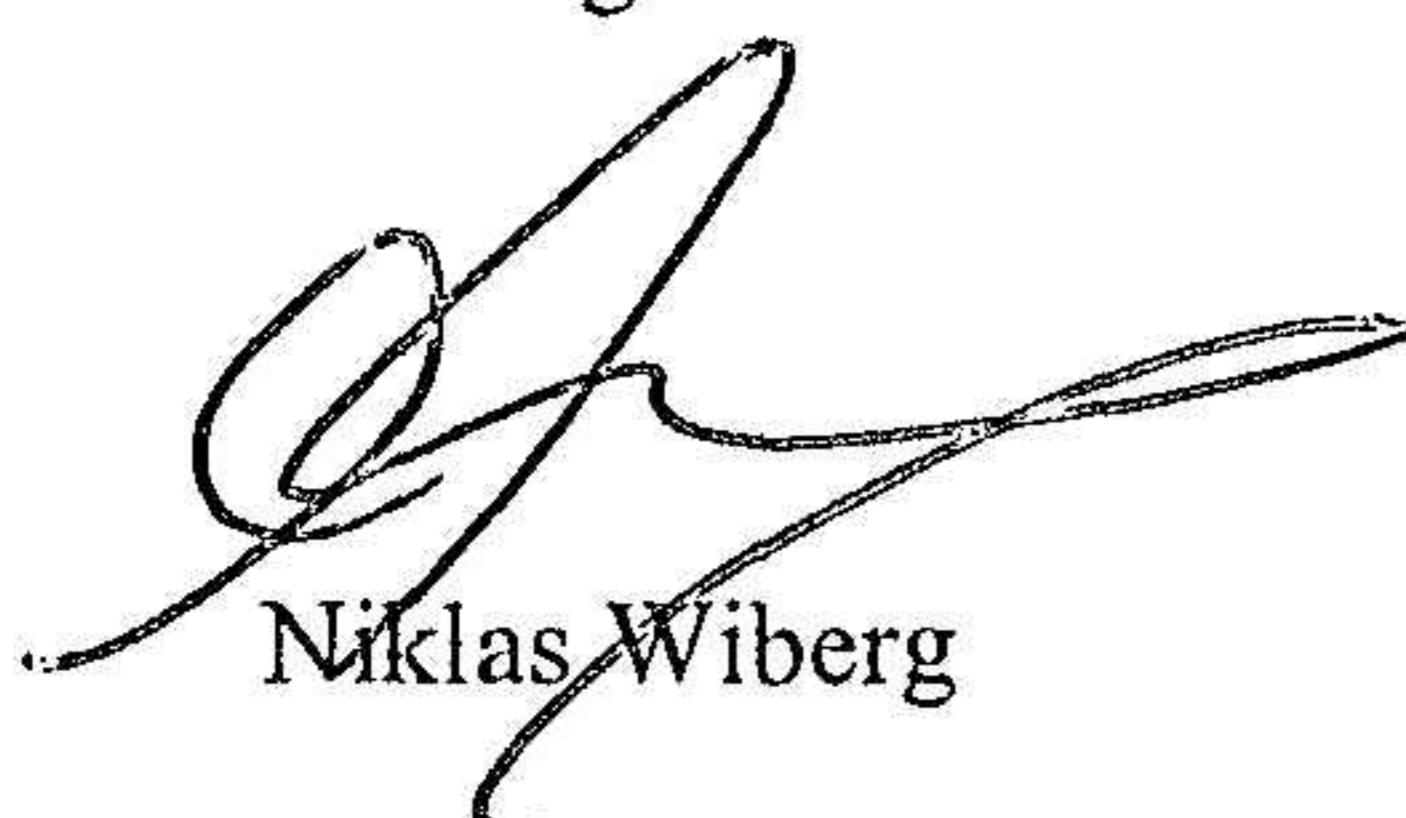


Nils Wiberg
Ordförande

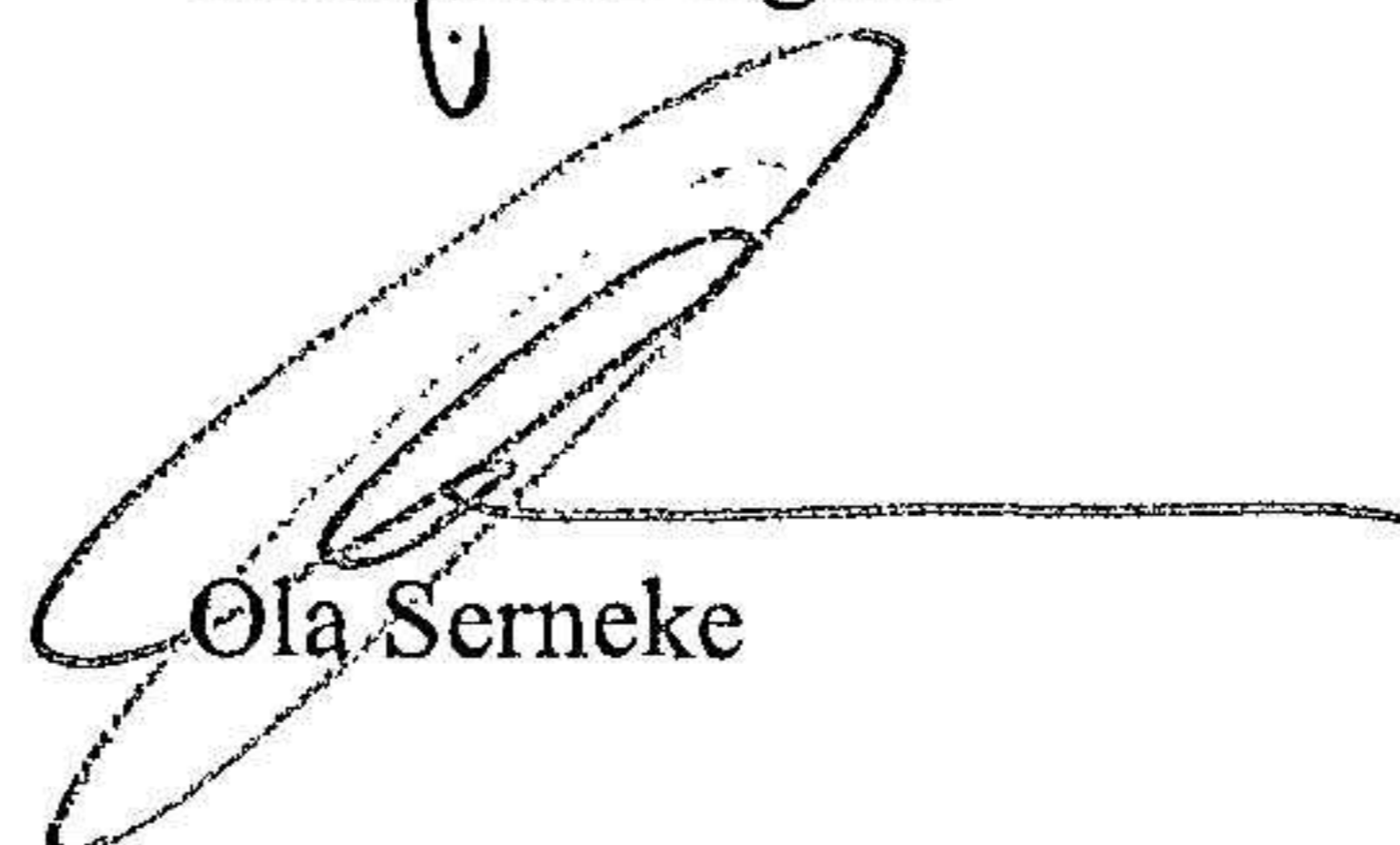


Michael Berglin

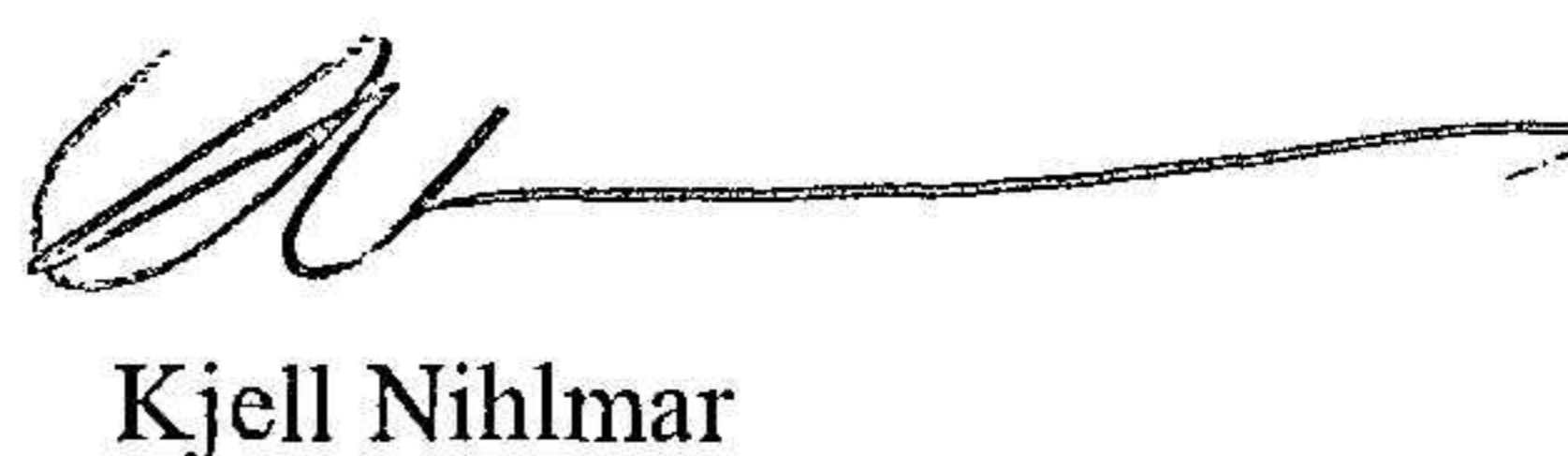
Ludwig Mattsson



Niklas Wiberg



Ola Serneke



Kjell Nihlmar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

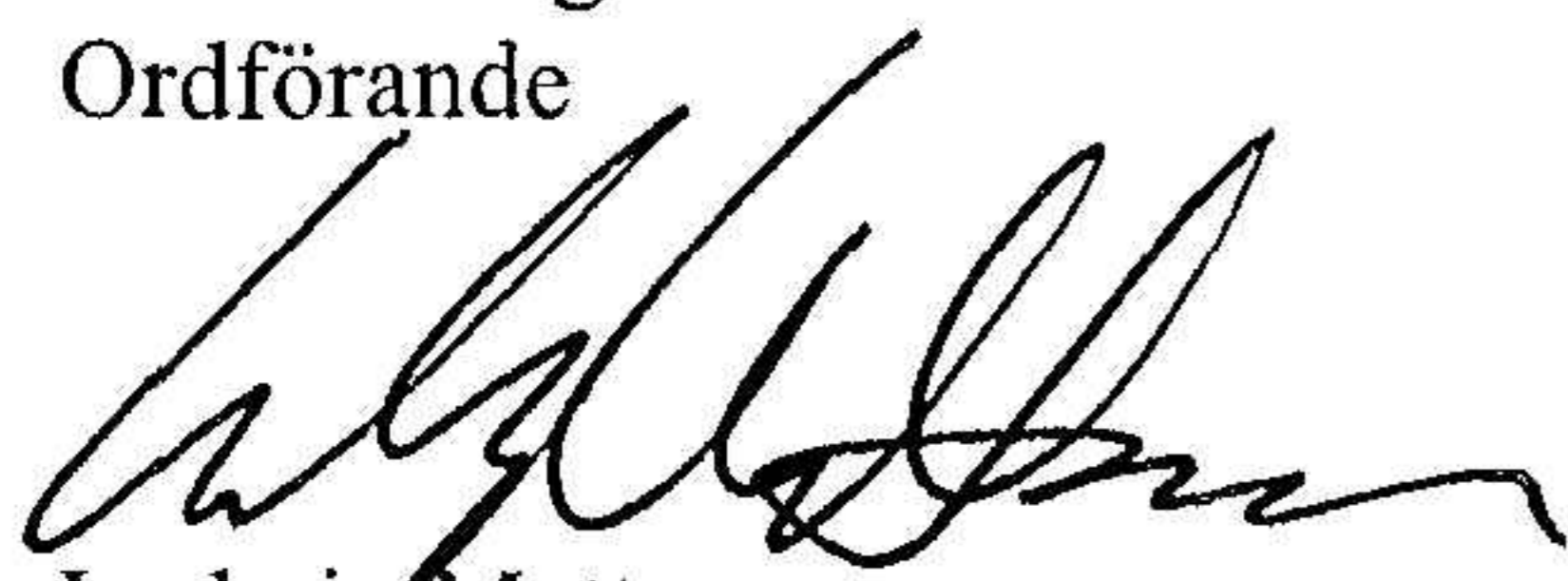
2023070716240

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	483 500 000	483 500 000
(varav fastighetsinteckning till förmån för koncernföretag)	(0)	(0)
	483 500 000	483 500 000

Göteborg 2023-06-30

Nils Wiberg
Ordförande



Ludwig Mattsson

Michael Berglin

Ola Serneke

Niklas Wiberg

Kjell Nihlmar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

PricewaterhouseCoopers AB

Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Änglagården Fastighetsutveckling AB, org.nr 556897-7796

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Änglagården Fastighetsutveckling AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Änglagården Fastighetsutveckling 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 för Änglagården Fastighetsutveckling AB.

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 Änglagården Fastighetsutveckling 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 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. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Änglagården Fastighetsutveckling 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Änglagården Fastighetsutveckling 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 2023-06-30

PricewaterhouseCoopers AB



Konstantin Belogorcev
Auktoriserad revisor