

# Årsredovisning

för

## Ehnamark 4 AB

559241-3388

Räkenskapsåret


2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ehnamark 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 28 juni 2023



Gösta Carlberg

**Årsredovisning**  
för  
**Ehnamark 4 AB**  
559241-3388  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Ehnamark 4 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*

Företaget äger och förvaltar fastigheter i Karlskrona.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har företaget förvärvat fem fastigheter i Karlskrona genom köp av aktierna i det fastighetsägande företaget Stegu Fastighetsförvaltning Aktiebolag (Stegu). Stegu har därefter fusionerats med Ehnamark 4 AB.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b><br>(11 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Nettoomsättning                   | 4 437       | 0           | 0                       |
| Resultat efter finansiella poster | -9 679      | -1          | 0                       |
| Soliditet (%)                     | 0,4         | 0,2         | 100,0                   |

Årets fastighetsförvärv förklarar skillnaden i nettoomsättning jämfört med föregående år, då företaget vare sig ägde några fastigheter eller bedrev någon övrig verksamhet.

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>  |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000                    | 0                              | -613                      | 24 387         |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -613                           | 613                       | 0              |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                           | 10 000 000                     |                           | 10 000 000     |
| Årets resultat                              |                           |                                | -9 469 636                | -9 469 636     |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>             | <b>9 999 387</b>               | <b>-9 469 636</b>         | <b>554 751</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| balanserad vinst       | 9 999 387      |
| årets förlust          | -9 469 636     |
|                        | <b>529 751</b> |
| <br>                   |                |
| disponeras så att      |                |
| i ny räkning överföres | 529 751        |
|                        | <b>529 751</b> |

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

2023070416424

## Resultaträkning

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

4 436 566

0

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**4 436 566**

**0**

### Rörelsekostnader

Driftkostnader

-6 508 768

0

Övriga externa kostnader

-155 369

-613

Av- och nedskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

-5 261 549

0

**Summa rörelsekostnader**

**-11 925 686**

**-613**

**Rörelseresultat**

**-7 489 120**

**-613**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

192

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 189 677

0

**Summa finansiella poster**

**-2 189 485**

**0**

**Resultat efter finansiella poster**

**-9 678 605**

**-613**

**Resultat före skatt**

**-9 678 605**

**-613**

### Skatter

Skatt på årets resultat

208 969

0

**Årets resultat**

**-9 469 636**

**-613**

2023070416425

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

137 913 318

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**137 913 318**

**0**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3, 4

0

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**137 913 318**

**0**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 418 214

0

Övriga fordringar

933 339

10 000 000

Förutbetalda kostnader

75 275

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 426 828**

**10 000 000**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

511 906

24 387

**Summa kassa och bank**

**511 906**

**24 387**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 938 734**

**10 024 387**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**140 852 052**

**10 024 387**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

25 000

25 000

**Summa bundet eget kapital**

**25 000**

**25 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 999 387

0

Årets resultat

-9 469 636

-613

**Summa fritt eget kapital**

**529 751**

**-613**

**Summa eget kapital**

**554 751**

**24 387**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

88 257 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**88 257 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5, 6

1 810 400

0

Leverantörsskulder

160 754

0

Skulder till koncernföretag

47 880 428

10 000 000

Skatteskulder

186 682

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 002 037

0

**Summa kortfristiga skulder**

**52 040 301**

**10 000 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**140 852 052**

**10 024 387**

2023070416427

## 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

#### Fusion

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

De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats utifrån de överenskomna marknadsvärdena som förelåg vid tidpunkten för förvärvet av dotterföretaget, samt med hänsyn tagen till den tid som förflutit mellan förvärvstillfället och fusionsdagen. Tillgångar och skulder som tillkommit efter förvärvet har värderats till bokfört värde.

### Not 2 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31         | 2021-12-31 |
|---|--------------------|------------|
| Genom fusion                                    | 158 110 534        | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>158 110 534</b> | <b>0</b>   |
| Genom fusion                                    | -14 143 175        | 0          |
| Årets avskrivningar                             | -1 587 862         | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-15 731 037</b> | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>142 379 497</b> | <b>0</b>   |

### Not 3 Andelar i koncernföretag

|   | 2022-12-31   | 2021-12-31 |
|---|--------------|------------|
| Inköp   | 108 772 413  | 0          |
| Genom fusion                                    | -108 772 413 | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>     | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>     | <b>0</b>   |

#### Not 4 Fusion

##### Stegu Fastighetsförvaltning Aktiebolag

Under året har Stegu Fastighetsförvaltning Aktiebolag med organisationsnummer 556495-7412 fusionerats med företaget. Resultat- och balansräkningsposterna i Stegu Fastighetsförvaltning Aktiebolag per fusionsdagen 2022-08-02 framgår nedan. Företaget förvärvades per 2022-05-02 varför det resultat som upparbetats före förvärvet inte redovisas i företaget. Nettoomsättning och rörelseresultat som därmed inte redovisas i företaget uppgår till 2 197 152 respektive 1 146 076.

|                         | <b>Belopp per<br/>2022-08-02</b> |
|-------------------------|----------------------------------|
| Nettoomsättning         | 3 965 736                        |
| Rörelseresultat         | 2 363 824                        |
| <br>                    |                                  |
| Anläggningstillgångar   | 35 009 813                       |
| Omsättningstillgångar   | 5 038 066                        |
| <b>Summa tillgångar</b> | <b>40 047 879</b>                |
| <br>                    |                                  |
| Skulder                 | 37 763 834                       |
| <b>Summa skulder</b>    | <b>37 763 834</b>                |

#### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 90 067 400 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 88 257 000        | 0                 |
|                                    | <b>88 257 000</b> | <b>0</b>          |
| <br>                               |                   |                   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 1 810 400         | 0                 |
|                                    | <b>1 810 400</b>  | <b>0</b>          |

#### Not 6 Ställda säkerheter

|                    | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Företagsinteckning | 90 520 000        | 0                 |
|                    | <b>90 520 000</b> | <b>0</b>          |

#### Not 7 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Kvalitetsbostäder Sverige AB med organisationsnummer 556931-7703 med säte i Stockholm.

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Företaget har sålt två fastigheter under inledningen av 2023.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

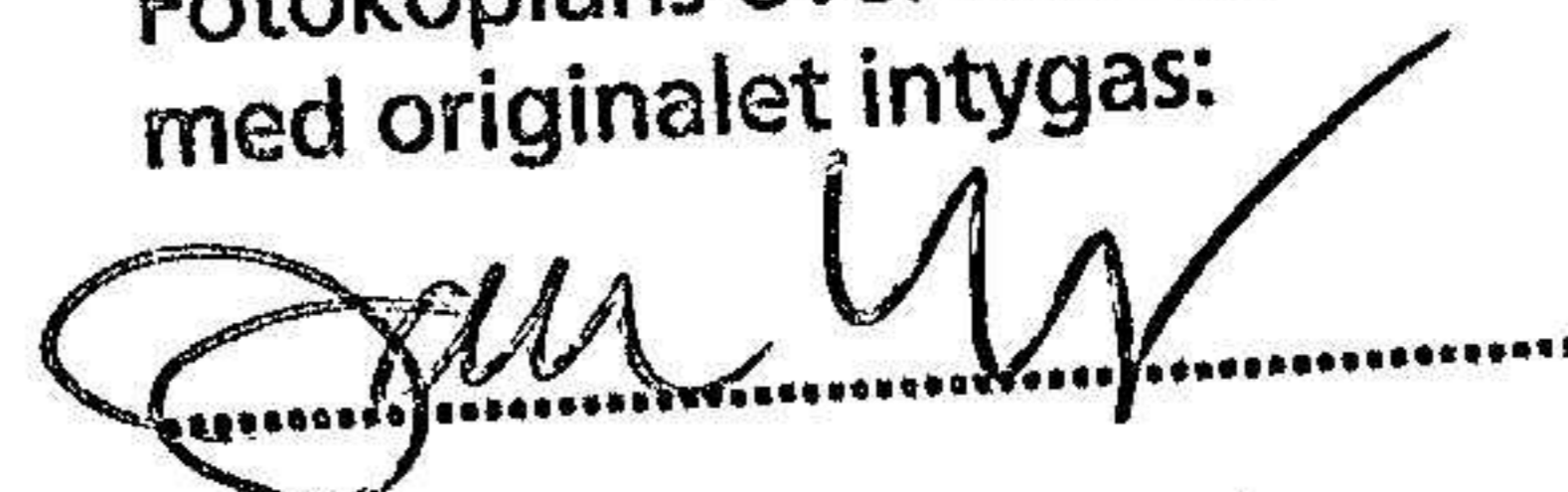
Gösta Carlberg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



Jan Uddenberg  
070-035 36 99

2023070416430

## Deltagare

**EHNEMARK 4 AB** 559241-3388 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖSTA CARLBERG

Gösta Carlberg

***2023-05-09 13:26:43 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

**ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB** 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor


***2023-05-16 08:33:09 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
.....  
Jan Uddenberg

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ehnemark 4 AB, org.nr 559241-3388

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ehnemark 4 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ehnemark 4 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 Ehnemark 4 AB.

### 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 Ehnemark 4 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. 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 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 Ehnemark 4 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 ledamot 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 Ehnemark 4 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.



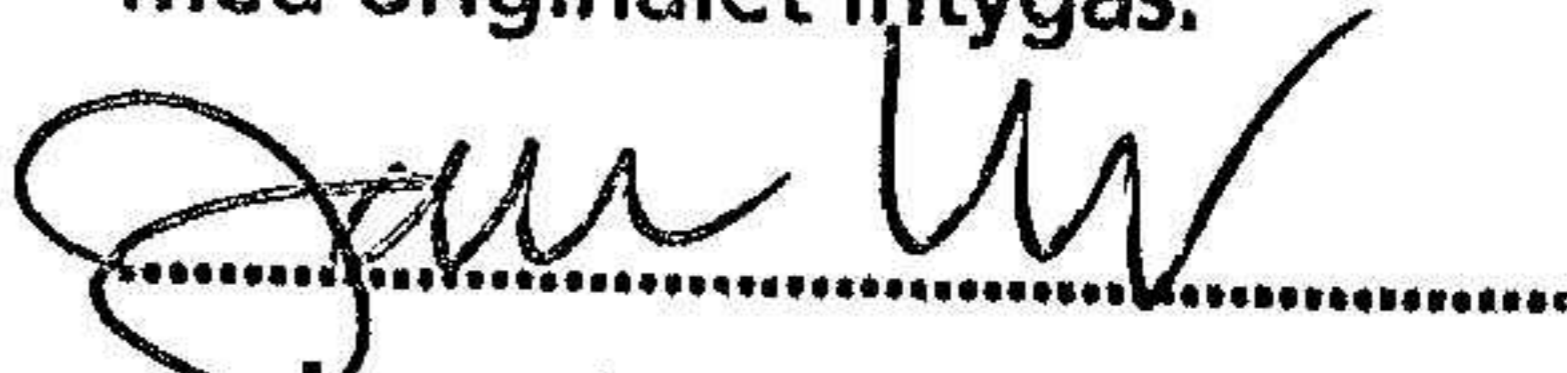
Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Jan Uddenberg

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2023-05-16 08:33:36 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Jan Uddenberg

2023070416435