

Årsredovisning
för
Arwidsro Fastighets AB

556685-9053

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Fastighets AB, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Arwidsro Fastighets AB, med säte i Stockholm, har det operativa ansvaret för verksamheten inom fastighetskoncernen Arwidsro, vars verksamhet består av såväl fastighetsförvaltning som utveckling av förvaltningsfastigheter, bostäder och samhällsfastigheter.

I rollen som operativt moderföretag bedriver företaget koncerngemensam verksamhet och förser koncernen med fastighetskompetens samt resurser inom ekonomi, finans, juridik och administration.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I september 2018 startades gruppens nya satsning inom samhällsfastigheter i det nybildade dotterföretaget Arwidsro Samhällsfastigheter AB.

Förväntad framtida utveckling

Under kommande verksamhetsår är Arwidsro-koncernens avsikt atg förvärva ytterligare förvaltningsfastigheter, fortsätta med pågående utvecklingsprojekt samt initiera nya projekt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	19 000	19 347	20 119	12 660	898
Resultat efter finansiella poster	-10 390	-9 193	-807	-7 571	188 174
Balansomslutning	60 754	35 177	33 586	31 836	247 492
Soliditet (%)	9,4	17,6	19,0	20,6	93,6

Rapport över förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Ingående balans 2018-01-01	1000	5382	-189	6193
Omföring av föregående års resultat	0	-189	189	0
Årets resultat	0		-449	-449
Utgående balans 2018-12-31	1000	5193	-449	5744

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

Balanserat resultat	5 192 951
Årets resultat	-449 072
	4 743 879

disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 743 879

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Nettoomsättning	2	19 000	19 347
Övriga rörelseintäkter		188	0
		19 188	19 347
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-257	0
Övriga externa kostnader		-15 429	-18 346
Personalkostnader	3	-13 182	-9 713
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-11	-20
		-28 879	-28 079
Rörelseresultat		-9 692	-8 732
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-698	-461
		-698	-461
Resultat efter finansiella poster		-10 390	-9 193
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	6	9 941	9 004
Resultat före skatt		-449	-189
Årets resultat		-449	-189

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	7	20	32
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 137	1 442
		2 157	1 473
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	23 500	22 500
		23 500	22 500
Summa anläggningstillgångar		25 657	23 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46	40
Fordringar hos koncernföretag		33 826	10 318
Övriga fordringar		0	215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 225	632
		35 097	11 204
Summa omsättningstillgångar		35 097	11 204
SUMMA TILLGÅNGAR		60 754	35 177

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

1 000

1 000

1 000

1 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

5 193

5 382

Årets resultat

-449

-189

4 744

5 193

Summa eget kapital

5 744

6 193

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 171

699

Skulder till koncernföretag

46 986

26 352

Aktuella skatteskulder

196

0

Övriga skulder

3 479

234

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 179

1 700

Summa kortfristiga skulder

55 010

28 984

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

60 754

35 177

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Tillgångar och skulder är värderade till anskaffningsvärden där annat inte anges.

Koncerntillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Arwidsro Fastigheter AB (org.nr 556685-6216) med säte i Stockholm. Moderföretag för hela koncernen är Arwidsro Holding AB (org.nr 556954-0080) med säte i Stockholm.

Koncernredovisning

Företaget är moderföretag med upprättar ingen koncernredovisning med hänvisning till undantagsregeln i årsredovisningslagen 7 kap. 2 §.

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Inventarier	5

Finansiella instrument

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde inklusive transaktionskostnader direkt hänförliga till förvärvet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar.

Skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Det redovisade värdet av uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp.

Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hyresintäkter	19 000	19 347
	19 000	19 347

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Medelantalet anställda		
Totalt	11	11
	11	11

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader till koncernföretag	-686	-461
	-686	-461

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2018	2017
Erhållna koncernbidrag	9 941	9 004
	9 941	9 004

Not 7 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 408	1 408
Årets anskaffningar	0	0
Omklassificeringar	-114	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 294	1 408
Ingående avskrivningar	-1 376	-1 356
Omklassificeringar	113	0
Årets avskrivningar	-11	-20
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 274	-1 376
Utgående redovisat värde	20	32

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 442	407
Årets anskaffningar	695	1 035
	2 137	1 442

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 500	22 500
Årets anskaffningar	1 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 500	22 500
Utgående redovisat värde	23 500	22 500

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Holding 2 AB	100%	100%	1 000	4 700
Arwidsro Holding 3 AB	100%	100%	1 000	2 800
Arwidsro Holding 4 AB	100%	100%	10 000 000	15 000
Arwidsro Samhällsfastigheter AB	100%	100%	5 000	1 000
				23 500

	Org.nr	Säte
Arwidsro Holding 2 AB	556844-0696	Stockholm
Arwidsro Holding 3 AB	556800-1415	Stockholm
Arwidsro Holding 4 AB	556850-5167	Stockholm
Arwidsro Samhällsfastigheter AB	559172-2649	Stockholm

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter	0	0
	0	0

Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 28/6-19


Per Arwidsson
Ordförande


Christer Sandberg
Styrelseledamot


Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/6-19
KPMG AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Fastighets AB, org. nr 556685-9053

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Fastighets AB för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2018 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 Arwidsro Fastighets 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 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 revisorssed 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 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 Arwidsro Fastighets AB för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Arwidsro Fastighets 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 revisionsred 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 överträdelse 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 28 juni 2019

KPMG AB


Mattias Johansson
Auktoriserad revisor