

**Årsredovisning**  
för  
**AF-KOL Utveckling AB**  
559460-1543

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-25.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Hans Östling, Styrelseledamot  
2025-05-28

Styrelsen för AF-KOL Utveckling AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Bolaget skall direkt eller indirekt, äga, utveckla och förvalta fastigheter samt idka därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det andra kvartalet tillträdde bolaget Kolfast Mark AB, org. nr 559226-0144, i enlighet med de avtal som tecknades 2023 med Kolfast Mark Holding AB, org. nr 559226-0136. Förvärvet genomfördes efter att fastighetsregleringen vunnit laga kraft.

Kolfast Mark AB äger fastigheten Vallentuna-Mörby 1:98, där detaljplanen nu har vunnit laga kraft. Under året påbörjades utvecklingen av fastigheten.

Under året har bolaget mottagit aktieägartillskott från AF Förvaltning Öst AB, org. nr 559428-8150 och Kolfast Mark Holding AB, org. nr 559226-0136, samt lämnat aktieägartillskott till Kolfast Mark AB, org. nr 559226-0144.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 50% av AF Förvaltning Öst AB, org. nr 559428-8150, med säte i Göteborg och 50% av Kolfast Mark Holding AB, org. nr 559226-0136, med säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023 (1 mån)
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-116	-33
Balansomslutning	54 176	150
Eget kapital	53 460	117
Soliditet (%)	98,7	77,8

Räkenskapsår 2023 är förkortat (20231201-20231231)

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	100 000	-33 350	116 650
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-33 350	33 350	0
Erhållna aktieägartillskott		53 460 134		53 460 134
Årets resultat			-116 379	-116 379
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>53 526 784</b>	<b>-116 379</b>	<b>53 460 405</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 53 560 134 (100 000) kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 526 784
årets förlust	-116 379
	<b>53 410 405</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	53 410 405
	<b>53 410 405</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-12-01 -2023-12-31 (1 mån)</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-178 129	-33 350
		<b>-178 129</b>	<b>-33 350</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-178 129</b>	<b>-33 350</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 750	0
		<b>61 750</b>	<b>0</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-116 379</b>	<b>-33 350</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-116 379</b>	<b>-33 350</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-116 379</b>	<b>-33 350</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	2	50 810 779	0
		<b>50 810 779</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 810 779</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Pågående arbete för annans räkning	3	1 474 455	0
		<b>1 474 455</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	100 000
Övriga fordringar		227 359	0
		<b>227 359</b>	<b>100 000</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 663 674	50 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 365 488</b>	<b>150 000</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 176 267</b>	<b>150 000</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		53 526 784	100 000
Årets resultat		-116 379	-33 350
		<b>53 410 405</b>	<b>66 650</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53 460 405</b>	<b>116 650</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		700 963	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 899	33 350
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>715 862</b>	<b>33 350</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 176 267</b>	<b>150 000</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

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

#### **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.

#### **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.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

**Not 2 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Inköp	32 924 849	0
Aktieägartillskott	17 885 930	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 810 779</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 810 779</b>	<b>0</b>

**Not 3 Pågående nyanläggningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Under året nedlagda kostnader	1 474 455	0
	<b>1 474 455</b>	<b>0</b>

**Not 4 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvotvärde</b>
Antal aktier och kvotvärde	500	100
	<b>500</b>	

**Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser.

Årsredovisningen färdigställdes 2025-04-10

Göteborg 2025-04-11

*Hans Östling*  
Hans Östling  
Ordförande

*Adam Hantash*  
Adam Hantash

*Jimmie Guldbrand*  
Jimmie Guldbrand

*Fredrik Segerholm*  
Fredrik Segerholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Inger Kollberg*  
Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AF-KOL Utveckling AB, org.nr 559460-1543

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AF-KOL Utveckling AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AF-KOL Utveckling ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 AF-KOL Utveckling 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 AF-KOL Utveckling 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 styrelsen 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 AF-KOL Utveckling AB för år 2024 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 AF-KOL Utveckling 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.

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

Göteborg den 11 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor