

Årsredovisning

för

Casato Bengtsfors AB

556465-5495

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-26. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Gustav Pettersson, Styrelseledamot
2023-06-27

Styrelsen för Casato Bengtsfors 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

Casato Bengtsfors AB, med säte i Göteborg, äger och förvaltar hyresfastigheter omfattande sex taxeringsenheter med bostäder.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Eriksson Pettersson Fastigheter AB, org.nr 556465-5495, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Räkenskapsåret 2022 har präglats av ökande kostnader framför allt kostnader kopplat till energi/uppvärmning och bolagets finansiering vilket har påverkat bolagets lönsamhet negativt. Bolaget har fortsatt investerat i löpande och planerat underhåll med mål att få ner vakansgraden i bolagets fastighetsbestånd. Under räkenskapsåret har betydande investeringar gjorts i energieffektivisering samt att taket på fastigheten Löjan 1 har bytts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars 2023 refinansierade bolaget ett lån om 2 MSEK till Svea Bank. I maj slutfördes totalrenoveringen av 4 lägenheter i bolagets fastighet Bengtsfors 3:12. Bolaget har beslutat om att inleda försäljningen av fastigheterna Löjan 1, Laxen 11 samt Svaneholm 1:177 och 1:179.

Flerårsöversikt* (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 727	2 583	2 496	1 606
Resultat efter finansiella poster	-1 902	-978	-1	1 175
Balansomslutning	26 654	24 487	19 084	16 973
Soliditet (%)	3	11	19	21

* Nyckeltalen för räkenskapsåren 2019-2021 har vid övergången till K3 inte räknats om.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 050 000	1 721 913	651 621	-812 354	2 611 180
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-812 354	812 354	0
Avskrivning uppskrivning byggnad		-37 173	37 173		0
Upplösning uppskjuten skatt		7 658	-7 658		0
Omvärdering samt omklassificering uppskjuten skatt		-354 714	354 714		0
Årets resultat				-1 826 386	-1 826 386
Belopp vid årets utgång	1 050 000	1 337 684	223 496	-1 826 386	784 794

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-160 733
avskrivning uppskrivning inklusive uppskjuten skatt	384 229
årets förlust	-1 826 386
	-1 602 890
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 602 890
	-1 602 890

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 727 151	2 582 531
Övriga rörelseintäkter		600	255 157
		1 727 751	2 837 688
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-2 064 060	-1 744 159
Övriga externa kostnader		-443 831	-519 941
Personalkostnader	2	-22 000	-118 091
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-544 173	-1 114 490
		-3 074 064	-3 496 681
Rörelseresultat		-1 346 313	-658 993
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		806	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-556 521	-318 685
		-555 715	-318 685
Resultat efter finansiella poster		-1 902 028	-977 678
Bokslutsdispositioner	3	0	150 000
Resultat före skatt		-1 902 028	-827 678
Skatt på årets resultat	4	75 642	15 324
Årets resultat		-1 826 386	-812 354

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 033 841	13 454 550
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 015 178	1 138 642
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	1 705 323	0
		15 754 342	14 593 192
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	8	10 344 686	0
		10 344 686	0
Summa anläggningstillgångar		26 099 028	14 593 192
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		233 406	246 137
Fordringar hos koncernföretag		36 219	9 361 178
Övriga fordringar		1	4 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 278	41 327
		270 904	9 652 790
<i>Kassa och bank</i>		284 450	241 193
Summa omsättningstillgångar		555 354	9 893 983
SUMMA TILLGÅNGAR		26 654 382	24 487 175

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 050 000	1 050 000
Uppskrivningsfond	9	1 337 684	1 721 913
		2 387 684	2 771 913
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		223 496	651 621
Årets resultat		-1 826 386	-812 354
		-1 602 890	-160 733
Summa eget kapital		784 794	2 611 180
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	318 957	394 599
Summa avsättningar		318 957	394 599
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	16 182 127	17 316 429
Övriga skulder		10 776	10 776
Summa långfristiga skulder		16 192 903	17 327 205
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 134 300	1 134 298
Leverantörsskulder		255 730	192 537
Skulder till koncernföretag		3 567 214	2 460 797
Aktuella skatteskulder		0	136 522
Övriga skulder		143 178	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 257 306	230 037
Summa kortfristiga skulder		9 357 728	4 154 191
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 654 382	24 487 175

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Ändrade uppskattningar och bedömningar

Bolaget har gjort en översyn av avskrivningar på materiella anläggningstillgångar. En ny bedömning har gjorts avseende avskrivningar på byggnader och dess fördelning på betydande komponenter som förbrukats väsentligt olika. Effekten av den nya bedömningen innebär en förändring i avskrivningar från 284 tkr avseende räkenskapsåret 2021 mot 421 tkr avseende räkenskapsåret 2022. Uppskjuten skatt har bokförts för de temporära skillnaderna i avskrivningar och uppgår för räkenskapsåret 2022 till 28 tkr.

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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden.

Ränta och övriga intäkter

Ersättning i form av ränta och övriga intäkter redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

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. Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

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 skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	1

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
--	-------------	-------------

Återföring av periodiseringsfonder	0	150 000
	0	150 000

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	75 642	15 324
	75 642	15 324

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 442 195	13 442 195
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 442 195	13 442 195
Ingående avskrivningar	-1 709 558	-1 425 256
Årets avskrivningar	-383 536	-284 302
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 093 094	-1 709 558
Ingående uppskrivningar	1 721 913	1 754 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-37 173	-32 087
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 684 740	1 721 913
Utgående redovisat värde	13 033 841	13 454 550
Fördelning uppskrivning fastighet		
Byggnad	1 319 740	1 356 913
Mark	365 000	365 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 174 642	618 758
Inköp	0	555 884
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 174 642	1 174 642
Ingående avskrivningar	-36 000	-24 000
Årets avskrivningar	-123 464	-12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 464	-36 000
Utgående redovisat värde	1 015 178	1 138 642

Erhållna bidrag för investering i materiella anläggningstillgångar uppgår till 1 576 967 kronor (1 576 967 kronor).

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	1 705 323	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 705 323	0
Utgående redovisat värde	1 705 323	0

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	1 126 485	0
Omklassificeringar	9 218 201	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 344 686	0
Utgående redovisat värde	10 344 686	0

Not 9 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 721 913	1 754 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-37 173	-32 087
Upplösning uppskjuten skatt avskrivningar	7 658	0
Omklassificering och värdering av uppskjuten skatt på uppskrivning	-354 714	0
Belopp vid årets utgång	1 337 684	1 721 913

Not 10 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	394 599	409 923
Årets förändring, uppskrivning	-47 543	-15 324
Årets förändring, avskrivningar	-28 099	0
	318 957	394 599

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	11 644 927	13 029 237
	11 644 927	13 029 237

Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 17 316 427 kronor (18 450 727 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	16 182 127	17 316 429
	16 182 127	17 316 429

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	1 134 300	1 134 298
	1 134 300	1 134 298

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 030 000	16 030 000
	16 030 000	16 030 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I mars 2023 refinansierade bolaget ett lån om 2 MSEK till Svea Bank. I maj slutfördes totalrenoveringen av 4 lägenheter i bolagets

fastighet Bengtsfors 3:12. Bolaget har beslutat om att inleda försäljningen av fastigheterna Löjan 1, Laxen 11 samt Svenholm 1:177 och 1:179.

Göteborg 2023-06-20

Gustav Pettersson
Gustav Pettersson
Ordförande

Daniel Eriksson
Daniel Eriksson

Jakob Pettersson
Jakob Pettersson