

# Årsredovisning

# KALTI Fastigheter i Katrineholm AB

Org.nr 559256-4289

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

## **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. 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:**

Keith Kinsander, Styrelseledamot  
2023-07-05

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för KALTI Fastigheter i Katrineholm AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Katrineholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Katrineholm, har som verksamhet att äga och förvalta fastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året färdigställt ytterligare ett bostadshus vilket medför att hyresintäkter har börjat inflyta för bolagets båda bostadshus.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b> (8 mån)
Nettoomsättning	1 340	347	0
Resultat efter finansiella poster	222	-410	-149
Soliditet (%)	1	0	1
Balansomslutning	22 511	20 717	10 635

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	32 801	3 640	<b>86 441</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 640	-3 640	<b>0</b>
Avrundning		1		<b>1</b>
Årets resultat			96 709	<b>96 709</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>36 442</b>	<b>96 709</b>	<b>183 151</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 442
årets vinst	96 709
	<b>133 151</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	133 151
	<b>133 151</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		1 339 578	346 919
Övriga rörelseintäkter		74 399	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 413 977</b>	<b>346 919</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-376 654	-254 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-424 970	-119 047
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-801 624</b>	<b>-373 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>612 353</b>	<b>-26 804</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 910	-383 594
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-389 910</b>	<b>-383 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>222 443</b>	<b>-410 398</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	415 000
Lämnade koncernbidrag		-60 600	0
Förändring av periodiseringsfonder		-40 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-100 600</b>	<b>415 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>121 843</b>	<b>4 602</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-25 134	-962
<b>Årets resultat</b>		<b>96 709</b>	<b>3 640</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	22 249 130	8 525 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	0	12 138 188
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 249 130</b>	<b>20 663 791</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 249 130</b>	<b>20 663 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		262 291	52 726
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>262 291</b>	<b>52 726</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>262 291</b>	<b>52 726</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 511 421</b>	<b>20 716 517</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 442	32 801
Årets resultat		96 709	3 640
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>133 151</b>	<b>36 441</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>183 151</b>	<b>86 441</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	4		
Periodiseringsfonder		53 910	13 910
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>53 910</b>	<b>13 910</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 250 000	17 610 000
Övriga skulder		0	1 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 250 000</b>	<b>18 810 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		360 000	360 000
Leverantörsskulder		18 765	318 432
Skulder till koncernföretag		4 482 909	980 000
Skatteskulder		35 296	14 492
Övriga skulder		5	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		127 385	133 242
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 024 360</b>	<b>1 806 166</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>22 511 421</b>	<b>20 716 517</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 644 650	1 544 650
Aktivering byggnader	14 148 497	7 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 793 147</b>	<b>8 644 650</b>
Ingående avskrivningar	-119 047	0
Årets avskrivningar	-424 970	-119 047
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-544 017</b>	<b>-119 047</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 249 130</b>	<b>8 525 603</b>

**Not 3 Pågående nyanläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	12 138 188	8 514 992
Inköp	2 010 309	10 723 196
Aktivering byggnader	-14 148 497	-7 100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>12 138 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 138 188</b>

**Not 4 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Periodiseringsfond 2022	40 000	0
Periodiseringsfond 2020	13 910	13 910
	<b>53 910</b>	<b>13 910</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	15 810 000	16 170 000
	<b>15 810 000</b>	<b>16 170 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
	<b>18 000 000</b>	<b>18 000 000</b>

Katrineholm 2023-06-30

*Keith Kinsander*  
Keith Kinsander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Ernst & Young Aktiebolag

*Roger Hovsby*  
Roger Hovsby  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KALTI Fastigheter i Katrineholm AB, org.nr 559256-4289

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KALTI Fastigheter i Katrineholm AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KALTI Fastigheter i Katrineholm 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.

#### 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 KALTI Fastigheter i Katrineholm 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 den 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. Den 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 att 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. Risker 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 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 innehåll 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 av KALTI Fastigheter i Katrineholm AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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 KALTI Fastigheter i Katrineholm 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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Katrineholm den 30 juni 2023

Ernst & Young AB

*Roger Hovsby*

Roger Hovsby

Auktoriserad revisor