

# Årsredovisning

för

## Dunderbackens Fastighets AB

559183-9120

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-30.

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:

Irfan Turan, Styrelseledamot

2024-07-19

Styrelsen för Dunderbackens Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bolaget äger fastigheten Finspång Hårstorp 3:110. Fastighetens areal uppgår till 78 302 kvm och uthyrningsbar area uppgår till 20 281 kvm fördelat på 12 flerbostadshus och en fristående lokalbyggnad. Flerbostadshusten innehåller 269 lägenheter av varierande typ och storlek. Den obebyggda delen utgörs av lekplatser, umgängesytor, gräsmattor, asfalterade gång- och körytor samt garage- och parkeringsplatser.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	18 957	10 780	11 378	14 701
Resultat efter finansiella poster	-562	-11 240	3 120	-1 850
Soliditet (%)	42,0	44,1	47,9	2,9
Balansomslutning	240 835	233 544	150 547	103 736

Nettoomsättningen har ökat eftersom under 2022-2023 genomfördes ett stor ROT-renovering, vilket föranledde tomställning av huskroppar och vakanser i beståndet, vilka succesivt minskat efter färdigställande av lägenheter.

### 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	114 339 507	-11 456 699	<b>102 932 808</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-11 456 699	11 456 699	<b>0</b>
Årets resultat			-1 781 939	<b>-1 781 939</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>102 882 808</b>	<b>-1 781 939</b>	<b>101 150 869</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	102 882 808
årets förlust	-1 781 939
	<b>101 100 869</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	101 100 869
	<b>101 100 869</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>		
Nettoomsättning	18 957 108	10 779 569
Övriga rörelseintäkter	740 652	1 511 122
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>19 697 760</b>	<b>12 290 691</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Handelsvaror	-8 612 776	-23 178 914
Övriga externa kostnader	-1 436 272	-1 940 218
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 130 850	5 403 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-14 179 898</b>	<b>-19 715 656</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5 517 862</b>	<b>-7 424 965</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	529 816	69 396
Räntekostnader och liknande resultatposter	-6 609 361	-3 884 171
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-6 079 545</b>	<b>-3 814 775</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-561 683</b>	<b>-11 239 740</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-561 683</b>	<b>-11 239 740</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-1 220 256	-216 959
<b>Årets resultat</b>	<b>-1 781 939</b>	<b>-11 456 699</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	156 098 197	160 229 047
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	27 316 896	14 433 301
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>183 415 093</b>	<b>174 662 348</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	50 947 826	54 397 425
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 947 826</b>	<b>54 397 425</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>234 362 919</b>	<b>229 059 773</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Övriga lagertillgångar		44 982	421 979
<b>Summa varulager</b>		<b>44 982</b>	<b>421 979</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 667 837	3 478 489
Övriga fordringar		25 710	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		622 567	118 331
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 316 114</b>	<b>3 596 820</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 111 257	464 947
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 111 257</b>	<b>464 947</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 472 353</b>	<b>4 483 746</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>240 835 272</b>	<b>233 543 519</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		102 882 808	114 339 507
Årets resultat		-1 781 939	-11 456 699
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>101 100 869</b>	<b>102 882 808</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 150 869</b>	<b>102 932 808</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	6	1 437 215	216 959
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 437 215</b>	<b>216 959</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	125 500 000	117 250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>125 500 000</b>	<b>117 250 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 250 000	2 250 000
Förskott från kunder		7 308	3 604
Leverantörsskulder		1 477 794	4 088 417
Skulder till koncernföretag		1 530 384	0
Skatteskulder		893 772	825 141
Övriga skulder		0	3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 587 930	5 976 587
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 747 188</b>	<b>13 143 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>240 835 272</b>	<b>233 543 519</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

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.

Stomme	100 år
Innerväggar	50 år
Värem/sanitet	50 år
El	50 år
Inre ytskikt/Vitvaror	15 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Köksinredning	30 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Hiss	25 år
Styr/Regler	15 år
Restpost	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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 918 818	125 468 942
Inköp		61 641 335
Försäljningar/utrangeringar		-15 191 459
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 918 818</b>	<b>171 918 818</b>
Ingående avskrivningar	-11 689 771	-8 764 104
Försäljningar/utrangeringar		1 074 327
Årets avskrivningar	-4 130 856	-3 999 994
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 820 627</b>	<b>-11 689 771</b>
Ingående nedskrivningar		-9 403 470
Försäljningar/utrangeringar		9 403 470
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>		<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 098 191</b>	<b>160 229 047</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 433 301	42 698 632
Inköp		14 433 301
Omklassificeringar	12 883 595	-42 698 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 316 896</b>	<b>14 433 301</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 316 896</b>	<b>14 433 301</b>

### Not 4 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Livi Fastigheter AB, Org. nr 559207-3729, säte Stockholm

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 466 821	
Tillkommande fordringar		54 466 821
Avgående fordringar	-3 518 995	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 947 826</b>	<b>54 466 821</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 947 826</b>	<b>54 466 821</b>

### Not 6 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Avsättningar för uppskjutna skatter	1 437 215	216 959
	<b>1 437 215</b>	<b>216 959</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas inom ett år	2 250 000	2 250 000
Skulder som ska betalas inom mellan ett till fem år	9 000 000	9 000 000
Skulder som ska betalas inom senare än fem år	116 500 000	108 250 000
	<b>127 750 000</b>	<b>119 500 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	130 509 300	130 509 300
	<b>130 509 300</b>	<b>130 509 300</b>

Stockholm 2024-06-30

*Irfan Turan*  
Irfan Turan  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Dunderbackens Fastighets AB, org.nr 559183-9120

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dunderbackens Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dunderbackens Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Dunderbackens Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### *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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Dunderbackens Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Dunderbackens Fastighets AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm  
2024-06-30

*Johan Tilander*  
Johan Tilander  
Auktoriserad revisor