

Årsredovisning för
Kråkered Fastighetsförvaltning AB

559161-0414

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Om inte annat anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kråkered Fastighetsförvaltning AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-03-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 2023-03-30


Sofia Regestad

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har under året ägt och förvaltat fastigheten Mark Kråkered 1:9.

Säte för bolaget är Mölndal.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Detaljplan är klar och godkänd. Projektstart väntas bli under 2024.

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret eller fram till årsredovisningens avlämnande.

Utveckling av företagets verksamhet

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	118 398	183 000	306 000	306 000
Resultat efter finansiella poster	-366 668	-51 000	10 000	21 000
Balansomslutning	5 265 688	5 587 404	5 705 145	5 643 676
Soliditet %	12,1	18	19	19

Nyckeltalsdefinitioner framgår av Not 1.

Eget kapital

Eget kapital	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	50 000	955 600	1 005 600
	50 000	955 600	1 005 600
Årets resultat		-366 667	-366 667
Utgående balans	50 000	588 933	638 933

Aktiekapitalet består av 500 st aktier.

Villkorat aktieägartillskott.

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 1 000 tkr.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	955 600
Årets resultat	-366 667
Summa	588 933

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så att
i ny räkning överförs

588 933

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet samt den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår i övrigt av vad efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2023061233401

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		118 398	182 859
		<u>118 398</u>	<u>182 859</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader		-98 545	-46 693
Övriga externa kostnader		-36 636	-55 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-131 717	-131 717
Rörelseresultat		<u>-148 500</u>	<u>-50 896</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-218 177	0
Resultat efter finansiella poster		<u>-366 668</u>	<u>-50 896</u>
Resultat före skatt		<u>-366 668</u>	<u>-50 896</u>
Årets resultat		<u>-366 668</u>	<u>-50 896</u>

2023061233402

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 687 327	4 819 044
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	195 790	0
		<u>4 883 117</u>	<u>4 819 044</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>4 883 117</u>	<u>4 819 044</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Pågående arbeten för annans räkning		0	189 175
		<u>0</u>	<u>189 175</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 750	0
Aktuell skattefordran		9 801	9 801
Övriga fordringar		5 983	0
		<u>19 534</u>	<u>9 801</u>
<i>Kassa och bank</i>		363 037	576 494
Summa omsättningstillgångar		<u>382 571</u>	<u>775 470</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>5 265 688</u>	<u>5 594 514</u>

2023061233403

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		955 600	998 139
Vinst eller förlust föregående år		0	8 358
Årets resultat		-366 668	-50 896
		<u>588 932</u>	<u>955 601</u>
Summa eget kapital		<u>638 932</u>	<u>1 005 601</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	7	4 500 000	4 500 000
		<u>4 500 000</u>	<u>4 500 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		0	54 934
Skatteskulder		7 110	7 110
Övriga kortfristiga skulder		23 760	1 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		95 886	24 988
		<u>126 756</u>	<u>88 913</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>5 265 688</u>	<u>5 594 514</u>

2023061233404

Penneo dokumentnyckel: OD6FZ-LH1IZ-ZOXYX-ID7GC-8YQIA-1SLXX

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Nedskrivningar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Är återvinningsvärdet lägre än det redovisade värdet, skrivs tillgången ner till återvinningsvärdet.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Intäkter

Nettoomsättningen i Kråkered Fastighetsförvaltning AB består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelarna och riskerna som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	år
Teknik/tak mm	år
Inre ytskikt mm	år
Markanläggning	år

Inga låneutgifter aktiveras.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.
Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.
Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader avseende avskrivningar på förvaltningsfastighet.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder netto redovisas endast då det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatter är hänförliga till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när Kråkered Fastighetsförvaltning AB 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 koncernen 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 övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärdet 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.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Moderföretag

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den största koncern där Kråkered Fastighetsförvaltning AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Hammarviken Företagsutveckling AB, orgnr 556520-2685, Göteborg.

Moderföretag i den minsta koncern där Kråkered Fastighetsförvaltning AB är dotterföretag är Hammarviken Projektutveckling AB, 559328-6817, Göteborg.

Not 3 Förvaltningsfastighet

	2022	2021
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	5 213 325	5 213 325
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>5 213 325</u>	<u>5 213 325</u>
Ingående avskrivningar	-394 281	-262 564
Årets avskrivningar	-131 717	-131 717
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-525 998</u>	<u>-394 281</u>
Utgående restvärde byggnader och mark	<u>4 687 327</u>	<u>4 819 044</u>
Bokfört värde byggnader i Sverige	2 766 930	2 898 647
Bokfört värde mark i Sverige	1 920 397	1 920 397

Ärligen görs en värdering för att bestämma fastighetens verkliga värde. Verkligt värde baseras på värdering utförda av intern värderare. Verkligt värde har beräknats utifrån bedömt marknadspris på byggrätter inom befintlig detaljplan. Byggrätterna värderades inför bokslutet till 7 500 tkr.

Not 4 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter övriga (skattekontot)	9	0
Summa	<u>9</u>	<u>0</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader övriga	-47 120	0
Räntekostnader koncernföretag	-171 057	0
Summa	<u>-218 177</u>	<u>0</u>

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022	2021
Ingående balans	0	0
Årets inköp	195 790	0
Redovisat värde vid årets slut	<u>195 790</u>	<u>0</u>

Not 7 Upplåning

	2022	2021
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	3 870 000	2 205 000
Övriga skulder	630 000	2 295 000
Summa räntebärande skulder	<u>4 500 000</u>	<u>4 500 000</u>

2023061253407

Penneo dokumentnyckel: OD6FZ-LH1IZ-ZOXYX-ID7GC-8YQIA-1SLXX

Förfallotider

Den del av långsfristiga skulder som förfaller till betalning
mellan ett och fem år efter balansdagen
Skulder till koncernföretag

3 870 000 2 205 000

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning
mellan ett och fem år efter balansdagen
Övriga skulder

630 000 2 295 000

Summa

4 500 000 4 500 000

UNDERSKRIFTER

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-03-30
för fastställelse.

Göteborg den dag som framgår av styrelseledamotens underskrift

Sofia Regestad
Styrelseledamot

2023061233409

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

SOFIA REGESTAD (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19920107xxxx

IP: 213.67.xxx.xxx

2023-03-30 06:04:31 UTC



VIDIMERAS!
Annali Selander
070-652 0335

Penneo dokumentnyckel: OD6FZ-LH1IZ-ZOXYX-ID7GC-8YQIA-15LXX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>