

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ)

556812-8960

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta andelar i fastighetsägande dotterbolag och andra typer av värdepapper.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga preferensaktier i serie B har lösts in i sin helhet. Fordran på köpare av tidigare genomfört projekt har slutreglerats i sin helhet.

Stockholm

Koncernen har i början av året slutfört genomförd försäljning av radhusområde om 27 enheter i Österåker. Därutöver har koncernen avyttrat ett antal bostadsrättsandelar i ett tidigare genomfört projekt i Barkarby.

Öresund

I Lund har koncernen intresse i ett antal hyresfastigheter, varav en har avyttrats till en bostadsrättsförening under räkenskapsåret

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 387	1 977	6 836	69 167	6 390
Res. efter finansiella poster	17 931	41 801	-1 714	-2 866	25 523
Balansomslutning	113 542	80 831	139 407	296 751	309 002
Soliditet (%)	30	33	29	41	52
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	349	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-2 037	-21 702	71 558	-24 755	58 066
Balansomslutning	33 374	41 338	79 864	171 470	135 225
Soliditet (%)	2	16	44	69	80

HE

OK
LK

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	658 900	3 020 608	11 745 202	11 340 386	26 765 096
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 589 000		-1 589 000
Avgår eget kapital för minoritetsintresse			-8 989 065		-8 989 065
Förvärv				17 686	17 686
Årets resultat			13 498 416	4 096 728	595 144
Belopp vid årets utgång	658 900	3 020 608	14 665 553	15 454 800	33 799 861

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	658 900	3 020 608	43 249	18 057 380	-14 481 179	7 298 958
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-1 589 000		-1 589 000
Balanseras i ny räkning				-14 481 179	14 481 179	0
Årets resultat					-4 980 445	-4 980 445
Belopp vid årets utgång	658 900	3 020 608	43 249	1 987 201	-4 980 445	729 513

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 987 201
årets förlust	-4 980 445
	-2 993 244

behandlas så att i ny räkning överföres	-2 993 244
	-2 993 244

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2024092602032

Handwritten initials/signature

**Koncernens
Resultaträkning**

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Nettoomsättning		1 386 744	1 977 238
Övriga rörelseintäkter		984 427	16 603 587
		2 371 171	18 580 825
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		0	-30 220
Övriga externa kostnader		-11 567 697	-4 752 679
Personalkostnader	2	-193 876	-289 730
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 306 131	-306 770
Övriga rörelsekostnader		-41 821	0
		-18 109 524	-5 379 398
Rörelseresultat		-15 738 354	13 201 426
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		36 201 365	41 680 508
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-1 265 000	-12 348 250
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		191 649	601 704
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 458 321	-1 333 962
		33 669 692	28 600 001
Resultat efter finansiella poster		17 931 339	41 801 427
Resultat före skatt		17 931 339	41 801 427
Skatt på årets resultat		-61 960	-95 859
Uppskjuten skatt		-274 235	-1 555 790
Årets resultat		17 595 144	40 149 778
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		13 837 712	28 876 761
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		3 757 432	11 273 016

2024092602033

OK
HL

Koncernens Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	59 488 893	19 272 618
		59 488 893	19 272 618
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		320 000	40 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	4	2 295 509	9 495 509
Uppskjuten skattefordran		5 089 237	5 965 380
Andra långfristiga fordringar		480 000	938 000
		8 184 746	16 438 889
Summa anläggningstillgångar		67 673 639	35 711 507
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 078 698	121 301
Fordringar moderföretag		8 549 778	11 708 050
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		320 000	0
Övriga fordringar		34 937 351	31 134 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 616	90 902
		45 106 443	43 054 668
 Kassa och bank		 761 989	 2 065 608
		761 989	2 065 608
Summa omsättningstillgångar		45 868 432	45 120 276
SUMMA TILLGÅNGAR		113 542 071	80 831 783

GO
LL

Koncernens

Not

2023-12-31

2022-12-31

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare

5

Aktiekapital

658 900

658 900

Reserver

3 020 608

3 020 608

Annat eget kapital inklusive årets resultat

14 665 553

11 745 202

Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare

18 345 061

15 424 710

Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

15 454 800

11 340 387

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

15 454 800

11 340 387

Summa eget kapital

33 799 861

26 765 097

Avsättningar

6

Avsättningar för uppskjuten skatt

2 538 580

0

2 538 580

0

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

30 304 537

18 832 600

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda
företag

7 248 272

1 248 272

Övriga skulder

25 293

35 970

37 578 102

20 116 842

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

897 200

197 200

Förskott från kunder

27 500

0

Leverantörsskulder

2 031 599

959 487

Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse i

800 000

480 000

Aktuella skatteskulder

282 127

144 344

Övriga skulder

34 026 218

31 766 084

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 560 884

402 729

39 625 528

33 949 844

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

113 542 071

80 831 783

HP

HP
LL

Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ)
Org.nr 556812-8960

7 (16)

Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga rörelseintäkter		349 805	16 081 499
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		0	-30 220
Övriga externa kostnader		-2 441 182	-402 707
		-2 441 182	-432 927
Rörelseresultat		-2 091 377	15 648 572
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	54 507	-24 389 527
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-11 988 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		357	51 688
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-414 619
		54 864	-36 740 458
Resultat efter finansiella poster		-2 036 513	-21 091 886
Bokslutsdispositioner	9	-2 669 698	8 166 498
Resultat före skatt		-4 706 211	-12 925 388
Skatt på årets resultat		-274 234	-1 555 791
Årets resultat		-4 980 445	-14 481 179

2024092602036

OK
LL

**Moderbolagets
Balansräkning**

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Hyresrätter och liknande rättigheter

10 0 0

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

11, 12 3 087 163 3 063 576

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

13, 14 1 564 598 1 564 598

Andra långfristiga värdepappersinnehav

4 2 295 510 2 295 510

Uppskjuten skattefordran

5 691 146 5 965 380

Andra långfristiga fordringar

0 220 700

12 638 417 13 109 764

Summa anläggningstillgångar

12 638 417 13 109 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

20 105 809 27 984 712

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

100 317 100 317

Övriga fordringar

151 716 109 864

20 357 842 28 194 893

Kassa och bank

378 090 559 440

Summa omsättningstillgångar

20 735 932 28 754 333

SUMMA TILLGÅNGAR

33 374 349 41 864 097

2024092602037

SL
SL

Moderbolagets Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

658 900

658 900

Uppskrivningsfond

5

3 020 608

3 020 608

Reservfond

43 249

43 249

3 722 757

3 722 757

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 987 201

18 057 380

Årets resultat

-4 980 445

-14 481 179

-2 993 244

3 576 201

Summa eget kapital

729 513

7 298 958

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

15 072

8 695

Skulder till koncernföretag

31 358 577

33 658 844

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

1 183 687

802 600

Övriga skulder

12 500

20 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 000

75 000

Summa kortfristiga skulder

32 644 836

34 565 139

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

33 374 349

41 864 097

OB
LL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Hysesrätter och liknande rättigheter 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Bolagets leasing är operationella och uppgår inte till något väsentligt belopp.

48

OK
LL

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.

Not Eventualförpliktelser

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen	29 800 000	36 100 000
Ansvarsförbindelser	0	300 000
Ansvar som kommanditdelägare i kommanditbolag	10 659 203	17 764 437
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	107 669	179 439
		54 343
	47 166 872	876

Not Ställda säkerheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	42 150 000	0
	42 150 000	0

Not 2 Medelantalet anställda

Koncernen

	2023	2022
--	------	------

148
OK
LK

Medelantalet anställda 1 2

**Not 3 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 672 787	74 975 003
Inköp	47 270 733	45 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-53 347 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 943 520	21 672 787
Ingående avskrivningar	-2 383 898	-12 364 273
Försäljningar/utrangeringar	0	10 287 145
Ackumulerade avskrivningar i samband med förvärv	-766 094	0
Årets avskrivningar	-304 635	-306 770
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 454 627	-2 383 898
Ingående uppskrivningar	0	23 676 805
Försäljningar/utrangeringar	0	-23 676 805
Utgående ackumulerade uppskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-6 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 000 000	0
Utgående redovisat värde	59 488 893	19 288 889

**Not 4 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar i bostadsrättsförening		
Ingående anskaffningsvärden	9 495 509	23 595 509
Försäljningar/utrangeringar	-7 199 999	-14 100 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 295 510	9 495 509
Utgående redovisat värde	2 295 510	9 495 509

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 295 510	2 295 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 295 510	2 295 510
Utgående redovisat värde	2 295 510	2 295 510

2024092602041

BR
SL

2024092602042

**Not 5 Uppskrivningsfond
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 020 608	3 020 608
	3 020 608	3 020 608

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	3 020 608	3 020 608
Belopp vid årets utgång	3 020 608	3 020 608

**Not 6 Avsättningar
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	0	0
Förändring uppskjuten skatt	2 538 580	0
	2 538 580	0

**Not 7 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Amortering inom 1 år	4 702 004	197 200
Amortering inom 2 till 5 år	4 412 016	788 800
Amortering efter 5 år	28 464 082	19 130 842
	37 578 102	20 116 842

WB

OK
42

2024092602043

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023	2022
Erhållna utdelningar	54 507	610 473
Resultat vid avyttring	0	0
Nedskrivning	0	-25 000 000
	54 507	-24 389 527

**Not 9 Bokslutsdispositioner
Moderbolaget**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-753 416	0
Mottagna koncernbidrag	3 423 114	8 166 498
	2 669 698	8 166 498

**Not 10 Hyresrätter och liknande rättigheter
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 203	464 203
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	464 203	464 203
Ingående avskrivningar	-464 203	-464 203
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-464 203	-464 203
Utgående redovisat värde	0	0

ES
LL

2024092602044

**Not 11 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 063 576	28 063 576
Inköp/tillskott	23 587	0
Försäljningar	0	0
Nedskrivningar	0	-25 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 087 163	3 063 576
Utgående redovisat värde	3 087 163	3 063 576

**Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Org nr	Kapital andel	Antal andelar
BostadsAB Ekeby Holding AB, Stockholm	559044-2793	100	500
Valhalla Kommersiella AB, Stockholm	556800-8675	100	1 000
Occom Utby AB, Stockholm	556918-7502	100	10 000
Occom Förvaltning AB, Stockholm	556906-0592	100	500
Occom Säby AB, Stockholm	559114-8043	100	50 000
Occom Granen AB, Stockholm	556920-1386	50	700
Bowlinghuset K6 EKF, Stockholm	769632-6391	99,8	998
Rentor Fastigheter AB, Stockholm	559202-1678	84,3	42 174

**Not 13 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Akropol Förvaltning Lund AB	40	40	400	1 564 598
				1 564 598

LL

LL

2024092602045

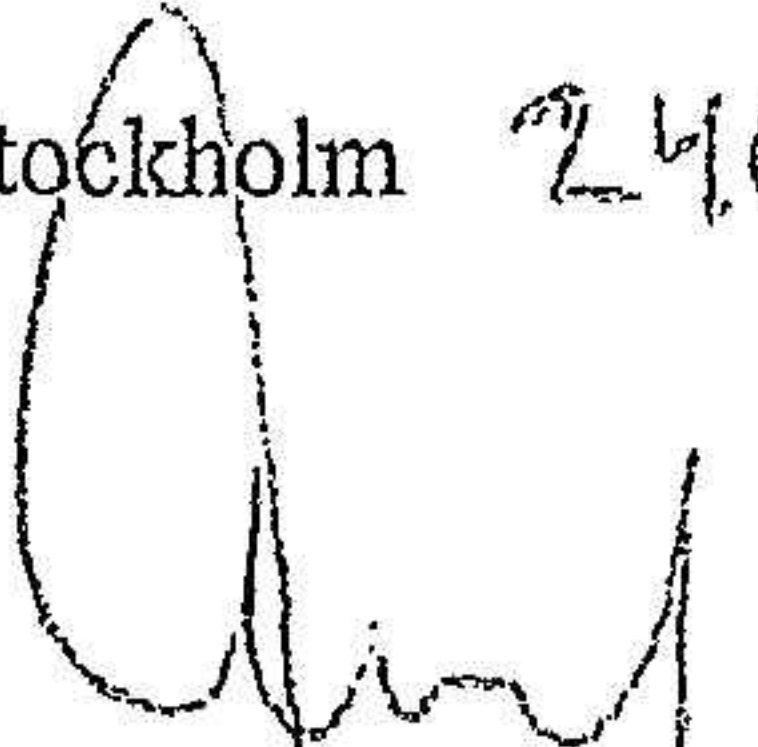
Not 14 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Moderbolaget


	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 564 598	1 564 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 564 598	1 564 598
Utgående redovisat värde	1 564 598	1 564 598

Not 15 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett dotterbolag till Caracol Holding AB, org nr 556957-6910, med säte i Stockholm.


Stockholm 24/10/23


Oscar Berg
Ordförande


Gustaf Grundström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

25/6 2024


Hans Björk
Auktoriserad revisor

KAR

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Caracol
Org.nr 556812-8960

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Caracol för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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 moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 revisionsmed 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Caracol för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar

styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen 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.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 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. *HS*

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Anmärkning

Styrelsen består endast av två ledamöter vilket föranleder anmärkning.

Stockholm 2024-06-28



Hans Björck
Auktoriserad revisor FAR

Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ)

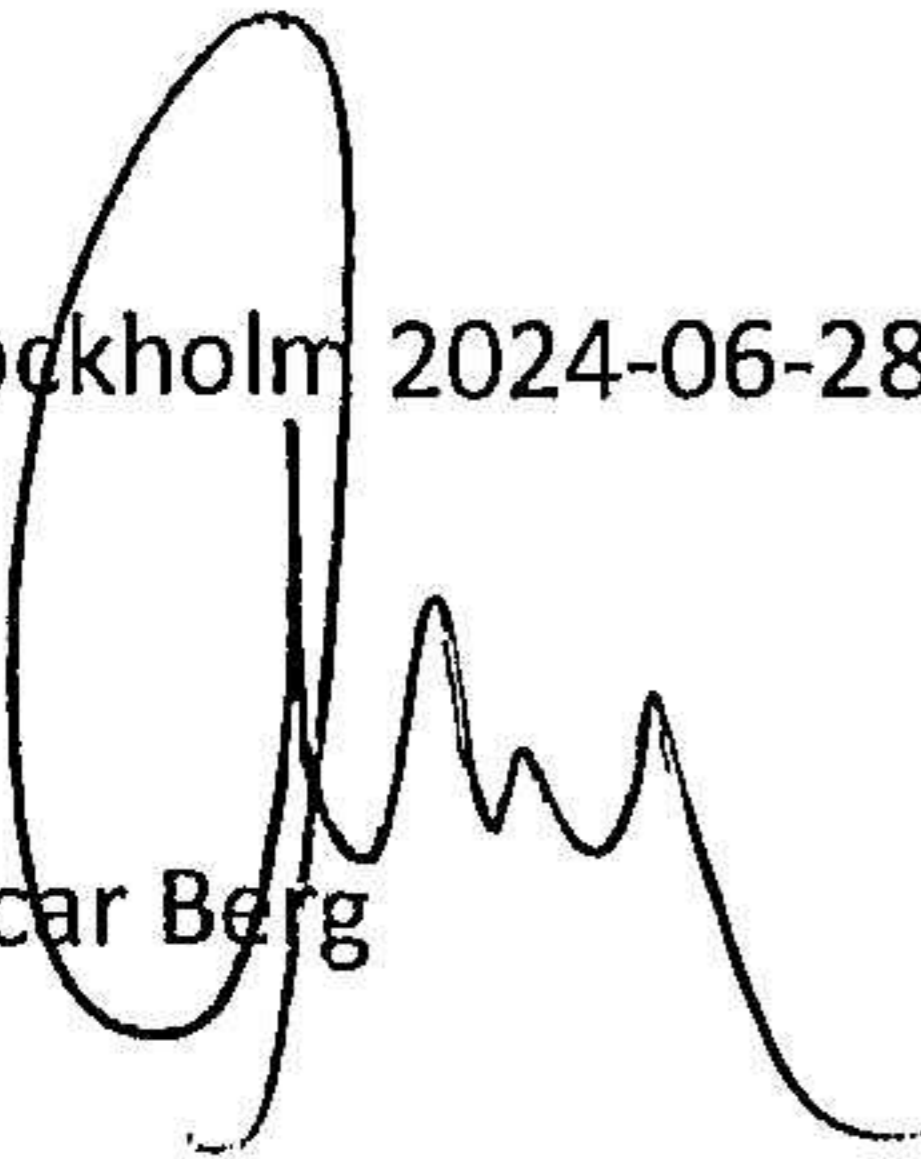
56812-8960

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024-06-28, stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-28

Oscar Berg

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Oscar Berg', written over the printed name.