

# Årsredovisning

---

## Qressida Bostäder 1 AB

559038-0878

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkensårsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

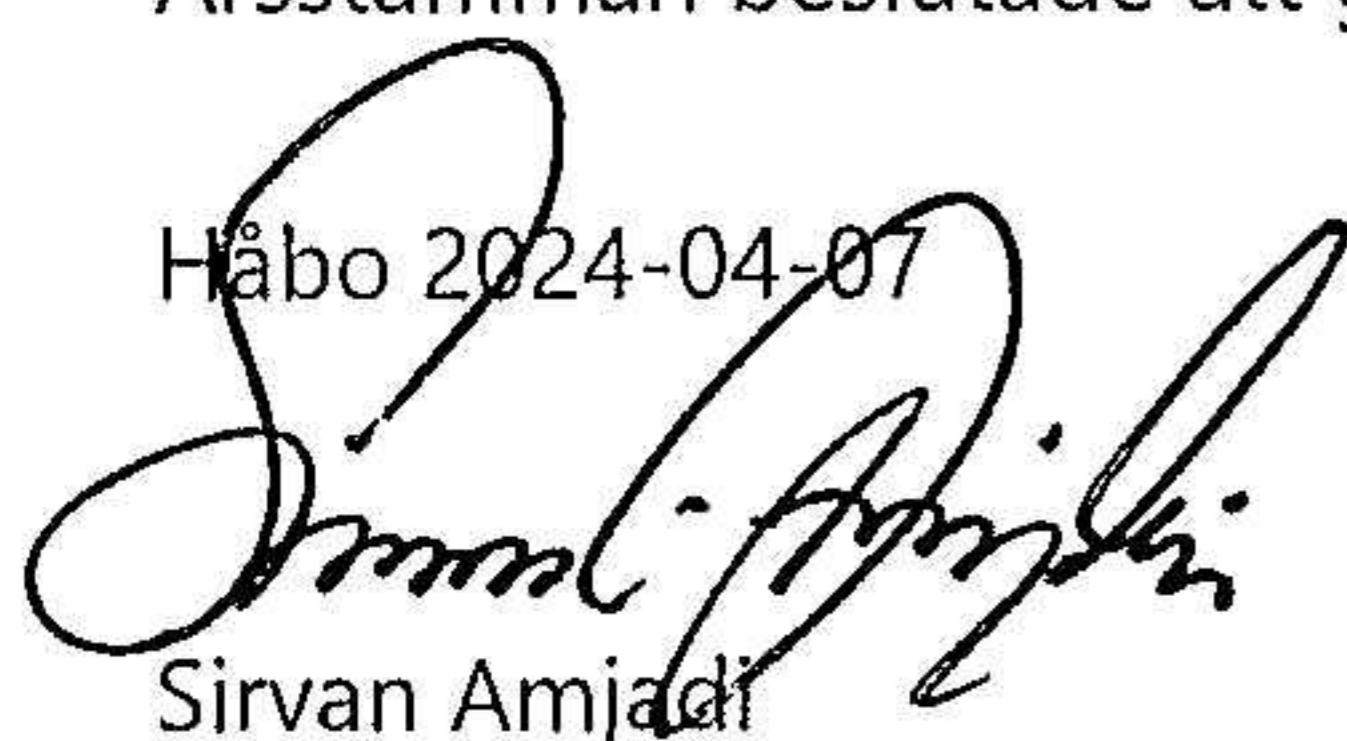
Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Qressida Bostäder 1 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-07. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Håbo 2024-04-07

  
Sirvan Amjadi

# Årsredovisning

---

## *Qressida Bostäder 1 AB*

559038-0878

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Verksamhet

Qressida Bostäder 1 AB äger, utvecklar och förvaltar fastigheter, äger aktier samt driver handel med värdepapper och idkar därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har sitt säte i Håbo kommun, Uppsala län.

Qressida Bostäder 1 AB äger två hus i en huskropp på Stockholmsvägen 121 och Kapellgatan 10 i Bålsta, Håbo kommun. Huset har 72 hyresbostäder, två lokaler och garageplatser under markplan, carport platser på gården och p-platser på gatan.

Bolaget hyr ut bostäder, lokaler och parkeringsmöjligheterna.

### Viktiga externa faktorer som påverkat företagens ställning och resultat

Bolaget har under 2023 haft högre räntekostnader än beräknat till följd av högre marknadsräntor under året.

### Väsentliga händelser

Bolaget färdigställde husen i december 2023 efter uppförandet som påbörjades 2021. Bolaget har varit delaktig i utvecklingen av fastigheten och området tillsammans med kommunen sedan 2014.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Qressida Bostäder 1 AB har lagt om sin kortfristiga byggfinansiering till en långsiktig finansiering i januari 2024.

Samtliga hyresbostäder och p-platser är uthyrda under första kvartalet 2024. Lokalerna är fortfarande vakanta, men beräknas vara uthyrda innan utgången av året.

Räntemarknaden har fortsättningsvis höga räntor men med utsikter till något lägre räntor under senare delen av 2024 och med en eventuellt fortsatt nedgång under 2025.

Efter hyreshöjningarna 2025 väntas bolaget visa ett positivt resultat och ha ett positivt kassaflöde.

### Tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken

Bolaget bedriver ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet.

### Större aktieägare och ägarförändringar

Qressida Bostäder 1 AB såldes den sista december 2023 från Väfteby 1 AB till Qressida Förvaltning AB, som nu är det nya moderbolaget. På bokslutsdagen innehar Qressida Förvaltning AB samtliga aktier i Qressida Bostäder 1 AB.

2024061410089

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<b>2301-2312</b>	<b>2201-2212</b>	<b>2101-2112</b>	<b>2001-2012</b>
Nettoomsättning	41 340	-2	49 726	129 351
Resultat efter finansiella poster	-5 219 581	-1 580 328	-1 546 844	-440 344
Soliditet %	21	7	30	1
Balansomslutning	167 870 570	71 567 528	22 303 839	13 255 054

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% till följd av extraordinär fakturering under uppförandeskedet. Bolagets ordinarie hyresintäkter inflyter från och med 2024.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000		6 591 682	-1 580 328	<b>5 061 354</b>
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-1 580 328	1 580 328	<b>0</b>
Förändring av uppskrivningsfond		35 048 888			<b>35 048 888</b>
Årets resultat				-5 219 581	<b>-5 219 581</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>35 048 888</b>	<b>5 011 354</b>	<b>-5 219 581</b>	<b>34 890 661</b>

Villkorade aktieägartillskott uppgår till ett värde av 1 400 000 kronor.

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	5 011 354
Årets resultat	-5 219 581
<i>Summa</i>	<i>-208 227</i>

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	-208 227
<i>Summa</i>	<i>-208 227</i>

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

# RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		
Nettoomsättning	41 340	-2
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>41 340</b>	<b>-2</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-385 195	-12 779
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-385 195</b>	<b>-12 779</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-343 855</b>	<b>-12 781</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	853	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	-4 876 579	-1 567 714
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-4 875 726</b>	<b>-1 567 547</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5 219 581</b>	<b>-1 580 328</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-5 219 581</b>	<b>-1 580 328</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-5 219 581</b>	<b>-1 580 328</b>

2024061410090

# BALANSRÄKNING

1

2024061410091

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 3, 4	138 000 000	5 587 479
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	54 740 010
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>138 000 000</i>	<i>60 327 489</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		7 669 880	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>7 669 880</i>	<i>0</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>145 669 880</b>	<b>60 327 489</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		0	7 754 113
Övriga fordringar		22 199 837	3 482 579
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>22 199 837</i>	<i>11 236 692</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		853	3 347
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>853</i>	<i>3 347</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 200 690</b>	<b>11 240 039</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>167 870 570</b>	<b>71 567 528</b>

2024061410092

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	2	35 048 888	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>35 098 888</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 011 354	6 591 682
Årets resultat		-5 219 581	-1 580 328
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-208 227</i>	<i>5 011 354</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>34 890 661</b>	<b>5 061 354</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		0	49 000 822
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>49 000 822</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	100 000 000	0
Leverantörsskulder		17 103 208	16 817 341
Aktuella skatteskulder		30 564	17 398
Övriga skulder		14 594 935	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	1 251 203	670 613
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>132 979 909</b>	<b>17 505 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>167 870 570</b>	<b>71 567 528</b>

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Valt regelverk**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lätttnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

##### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### **Övriga tillgångar, avsättningar och skulder**

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

##### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av det 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. Avdrag har gjorts för handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag.

##### **Låneutgifter**

Företaget kostnadsför låneutgifter för egentillverkade materiella anläggningstillgångar det räkenskapsår de hänför sig till.

##### **Offentliga bidrag**

Offentligt bidrag värderas till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått eller kommer att få. Bidrag från staten som inte är förenade med en framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för bidraget är uppfyllda. Offentliga bidrag som är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs.

Erhållna bidrag för förvärv av en omsättnings- /anläggningstillgång/ redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffningsvärde.

##### **Övriga upplysningar**

##### **Koncernförhållanden**

Qressida Förvaltning AB med org.nr. 559213-666 är moderbolag till Qressida Bostäder 1 AB och har sitt säte i Stockholm, Stockholms län.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not		2023-12-31	2022-12-31
2	<b>Uppskrivningsfond</b>		
	Belopp vid årets ingång	0	0
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Avsättning till fonden under räkenskapsåret	35 048 888	0
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 048 888</b>	<b>0</b>
	Uppskrivna tillgångarnas värde exkl. uppskrivning	102 951 112	5 587 479
3	<b>Byggnader och mark</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	5 587 479	4 957 304
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	97 363 633	630 175
	Utgående anskaffningsvärden	102 951 112	5 587 479
	Ingående avskrivningar	0	0
	Utgående avskrivningar	0	0
	Ingående uppskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivningar	35 048 888	0
	Utgående uppskrivningar	35 048 888	0
	Ingående nedskrivningar	0	0
	Utgående nedskrivningar	0	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>138 000 000</b>	<b>5 587 479</b>
	Erhållet offentligt stöd för ovanstående tillgångar	20 698 275	0
	Taxeringsvärden	2 169 000	1 183 200
4	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>

2024061410095

Not 5	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Håbo kommun, exploateringskostnader	1 122 265	0
	Hanssons Hus, ÄTA	77 000	0
	E.ON, energifakturor	51 938	0
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 251 203</b>	<b>0</b>

Not 6      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagets kortfristiga byggfinansiering lades om till en långsiktig finansiering i januari 2024.

UNDERSKRIFTER

Håbo 2024-04-07



Sirvan Amjadi