

Årsredovisning

Havssvalget 14 Property AB

Org.nr 559263-9743

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-03. 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:

Frida Göransson, Styrelseledamot

2023-06-08

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

Styrelsen för Havssvalget 14 Property AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, äger och förvaltar bostadsfastigheten Stockholm Havssvalget 14.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Qarlbo Residential AB, org.nr 559402-0280, med säte i Stockholm.

Koncernredovisning upprättas av Qarlbo AB (559211-2352).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en omstrukturering gjorts inom Qarlbo Property AB och dess dotterbolag i syfte att samla fastighetsinnehavet i en koncern och möjliggöra en bättre förvaltning av fastighetsägande bolag. I samband med denna omstrukturering ägs nu bolaget av Qarlbo Residential AB, org.nr 559402-0280, som i sin tur ägs av Qarlbo Property Holding AB, org.nr 559402-0272.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020 (6 mån)
Nettoomsättning	1 554	1 589	525
Resultat efter finansiella poster	-4 470	-2 863	-739
Soliditet (%)	0,1	0,1	3,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	2 760 851	-2 647 349	138 502
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-2 647 349	2 647 349	0
Erhållna aktieägartillskott		4 400 000		4 400 000
Årets resultat			-4 470 056	-4 470 056
Belopp vid årets utgång	25 000	4 513 502	-4 470 056	68 446

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 513 502
årets förlust	-4 470 056
	43 446
disponeras så att i ny räkning överföres	43 446
	43 446

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Hyresintäkter		1 554 443	1 589 464
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 554 443	1 589 464
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-601 780	-512 055
Administrationskostnader		-240 252	-449 308
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-591 548	-591 548
Summa rörelsekostnader		-1 433 580	-1 552 911
Rörelseresultat		120 863	36 553
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135 880	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-4 726 799	-2 899 307
Summa finansiella poster		-4 590 919	-2 899 307
Resultat efter finansiella poster		-4 470 056	-2 862 754
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	215 405
Summa bokslutsdispositioner		0	215 405
Resultat före skatt		-4 470 056	-2 647 349
Årets resultat		-4 470 056	-2 647 349

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	81 496 989	82 088 537
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	92 438	0
Summa materiella anläggningstillgångar		81 589 427	82 088 537
Summa anläggningstillgångar		81 589 427	82 088 537
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		267 869	330 904
Fordringar hos koncernföretag		0	215 405
Övriga fordringar		392	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 948	36 146
Summa kortfristiga fordringar		309 209	582 455
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		26 469 238	25 553 843
Summa kassa och bank		26 469 238	25 553 843
Summa omsättningstillgångar		26 778 447	26 136 298
SUMMA TILLGÅNGAR		108 367 874	108 224 835

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 513 502	2 760 851
Årets resultat		-4 470 056	-2 647 349
Summa fritt eget kapital		43 446	113 502
Summa eget kapital		68 446	138 502
<i>Långfristiga skulder</i>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	25 000 000
Skulder till koncernföretag		82 473 992	82 508 469
Summa långfristiga skulder		82 473 992	107 508 469
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		25 000 000	0
Leverantörsskulder		50 934	38 357
Skatteskulder		165 736	34 551
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		608 766	504 956
Summa kortfristiga skulder		25 825 436	577 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		108 367 874	108 224 835

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:

Materiella anläggningstillgångar

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.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernbolag	4 365 523	2 749 771
Räntekostnader till kreditinstitut	361 276	149 536
	4 726 799	2 899 307

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 873 833	82 358 325
Inköp	0	515 508
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 873 833	82 873 833
Ingående avskrivningar	-785 296	-193 748
Årets avskrivningar	-591 548	-591 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 376 844	-785 296
Utgående redovisat värde	81 496 989	82 088 537

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	92 438	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 438	0
Utgående redovisat värde	92 438	0

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	82 473 992	82 508 469
	82 473 992	82 508 469

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Stockholm

Stefan Holmér
Stefan Holmér
Styrelseordförande
2023-03-24

Per-Arne Blomquist
Per-Arne Blomquist
Styrelseledamot
2023-03-26

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-27

KPMG AB

Jonas Eriksson
Jonas Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Havssvalget 14 Property AB , org.nr 559263-9743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Havssvalget 14 Property AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Havssvalget 14 Property 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 Havssvalget 14 Property 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 huruvida 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. 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 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 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 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 innehållet 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 för Havssvalget 14 Property AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Havssvalget 14 Property 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 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.

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.

Stockholm 2023-03-27

KPMG AB

Jonas Eriksson

Jonas Eriksson

Auktoriserad revisor