

Årsredovisning
för
Koster Fastigheter AB
556823-6946

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Sven Gustafsson, Styrelseledamot
2024-07-09

Styrelsen för Koster Fastigheter 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 och förvaltar fastigheten Koster 4 i Uddevalla kommun.

Bolaget är ett dotterbolag till AB Svensbo, 556689-7343.

Under året har det större ombyggnadsprojekt på fem punkthus på Cyklonvägen i Uddevalla som påbörjades under 2020 fortlöpt.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	14 022	12 533	11 243	12 518
Resultat efter finansiella poster	-10 005	-27 358	-34 802	-17 204
Soliditet (%)	0	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	71 436	2 900 000	-2 888 519	132 917
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 888 519	2 888 519	0
Erhållna aktieägartillskott			9 922 030		9 922 030
Årets resultat				-10 004 947	-10 004 947
Belopp vid årets utgång	50 000	71 436	9 933 511	-10 004 947	50 000

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 18 022 030 (8 100 000)

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	9 933 511
årets förlust	-10 004 947
	-71 436
behandlas så att	
från uppskrivningsfond upplöses	-71 436
i ny räkning överföres	0
	-71 436

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		14 021 782	12 532 823
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 021 782	12 532 823
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-17 852 840	-36 277 839
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 722 351	-1 701 155
Summa rörelsekostnader		-19 575 191	-37 978 994
Rörelseresultat		-5 553 409	-25 446 171
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	135 732	8 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-4 587 270	-1 920 468
Summa finansiella poster		-4 451 538	-1 912 004
Resultat efter finansiella poster		-10 004 947	-27 358 175
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	24 469 656
Summa bokslutsdispositioner		0	24 469 656
Resultat före skatt		-10 004 947	-2 888 519
Årets resultat		-10 004 947	-2 888 519

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	89 795 965	90 327 191
Summa materiella anläggningstillgångar		89 795 965	90 327 191
Summa anläggningstillgångar		89 795 965	90 327 191
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 059 614	998 648
Övriga fordringar		1 982	18 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 856	26 584
Summa kortfristiga fordringar		1 091 452	1 043 260
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 751 233	7 795 227
Summa kassa och bank		3 751 233	7 795 227
Summa omsättningstillgångar		4 842 685	8 838 487
SUMMA TILLGÅNGAR		94 638 650	99 165 678

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		71 436	71 436
Summa bundet eget kapital		121 436	121 436
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 933 511	2 900 000
Årets resultat		-10 004 947	-2 888 519
Summa fritt eget kapital		-71 436	11 481
Summa eget kapital		50 000	132 917
Långfristiga skulder			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		91 500 000	91 500 000
Skulder till koncernföretag		759 113	2 681 143
Summa långfristiga skulder		92 259 113	94 181 143
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		375 578	2 893 090
Skatteskulder		2 856	3 065
Övriga skulder		7 555	7 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 943 548	1 947 908
Summa kortfristiga skulder		2 329 537	4 851 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 638 650	99 165 678

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år

Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter som avser fordringar till koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	135 732	8 464
	135 732	8 464

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	240 362	385 262
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	4 346 908	1 535 206
	4 587 270	1 920 468

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	107 309 829	106 435 054
Inköp	1 191 125	873 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 500 954	107 308 804
Ingående avskrivningar	-17 631 726	-15 974 212
Årets avskrivningar	-1 677 684	-1 656 489
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 309 410	-17 630 701
Utgående redovisat värde	89 191 544	89 678 103

Not 4 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	893 335	893 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	893 335	893 335
Ingående avskrivningar	-244 247	-199 580
Årets avskrivningar	-44 667	-44 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-288 914	-244 247
Utgående redovisat värde	604 421	649 088

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen		
	91 500 000	87 500 000
	91 500 000	87 500 000

Ingen amorteringsplan upprättad.

Not Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelser till förmån för Fastighets AB Gerås, 556969-0885	11 310 000	11 570 000
	11 310 000	11 570 000

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	91 500 000	91 500 000
	91 500 000	91 500 000

Göteborg 2024-06-28

Sven Gustafsson
Sven Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-29

Fredrik Waern
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Koster Fastigheter AB , org.nr 556823-6946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Koster Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Koster Fastigheter 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 Koster Fastigheter 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.

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

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 Koster Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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 Koster Fastigheter 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.

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 styrelseledamoten 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.

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.

Göteborg 2024-06-29

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor