

ank=20250707;2025071006172

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 19/6-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Kosta 20250619



Emil A Jansson

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	10

## Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget äger och förvaltar byggnader som används till affärsuthyrning och hotellverksamhet i Kosta i Lessebo Kommun.

##### Säte

Företagets säte är Kosta i Lessebo Kommun.

##### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Lessebo Kommun, Org nr 212000-0613, äger 51% och New Wave Group AB (Publ), Org nr 556350-0916, äger 49% av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB.

##### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

I bolagets större fastigheter – Kosta 3:69 (Kosta Outlet, Kosta 13:16 (Kosta Köpmanshus) och Kosta 36:10 (Kosta Boda Art Hotel) är samtliga ytor uthyrda.

Kosta Outlet mäter 20.000 kvm, Kosta Boda Art Hotel 10.000 kvm och Kosta Köpmanshus 1.800 kvm.

#### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	25 178	23 332	24 198	21 450	10 501
Res. efter finansiella poster	-3 413	-2 915	488	2 251	-20
Soliditet (%)	29,74	32,26	32,46	31,26	29,71

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	60 000 000	4 081 964	-3 919 508	60 162 456
Balanseras i ny räkning		-3 919 508	3 919 508	0
Årets resultat			-4 073 729	-4 073 729
Belopp vid årets utgång	60 000 000	162 456	-4 073 729	56 088 727

## Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst 162 457

årets förlust -4 073 729

-3 911 272

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres -3 911 272

-3 911 272

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250707;2025071006175

**Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB**

Org.nr. 556691-7042

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		25 177 521	23 332 013
Övriga rörelseintäkter		139 223	1 377 602
		<u>25 316 744</u>	<u>24 709 615</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-13 578 746	-12 651 087
Personalkostnader		-65 710	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 339 055	-7 259 515
Övriga rörelsekostnader		0	-141 790
		<u>-20 983 511</u>	<u>-20 052 392</u>
<b>Rörelseresultat</b>		4 333 233	4 657 223
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88 981	85 528
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 835 471	-7 657 556
		<u>-7 746 490</u>	<u>-7 572 028</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 413 257	-2 914 805
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av avskrivningar utöver plan		-660 000	-1 004 481
		<u>-660 000</u>	<u>-1 004 481</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-4 073 257	-3 919 286
Skatt på årets resultat		-472	-222
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 073 729</u>	<u>-3 919 508</u>

ank=20250707-2025071006176

**Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB**

Org.nr. 556691-7042

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	2	230 521 999	237 516 140
Inventarier, verktyg och installationer	3	2 375 402	1 619 319
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	11 394 022	1 704 972
		<u>244 291 423</u>	<u>240 840 431</u>

**Summa anläggningstillgångar**

244 291 423

240 840 431

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		3 503 511	2 817 176
Aktuell skattefordran		149 576	150 048
Övriga fordringar		1 008 511	330 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 940	206 257
		<u>4 815 538</u>	<u>3 503 846</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		6 227 949	2 022 846
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>6 227 949</u>	<u>2 022 846</u>

**Summa omsättningstillgångar**

11 043 487

5 526 692

**SUMMA TILLGÅNGAR**

255 334 910

246 367 123

ank=20250707\_2025071006177

**Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB**

Org.nr. 556691-7042

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

2024-12-31

2023-12-31

Not

60 000 000  
60 000 00060 000 000  
60 000 000**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

162 457

4 081 964

-4 073 729

-3 919 508

-3 911 272

162 456

**Summa eget kapital**

56 088 728

60 162 456

**Obeskattade reserver**

Ackumulerade avskrivningar utöver plan

Summa obeskattade reserver

25 008 220

24 348 220

25 008 220

24 348 220

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

5

149 000 000

148 600 000

149 000 000

148 600 000

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

7 600 000

7 600 000

14 641 041

1 827 477

66 142

676 115

2 930 779

3 152 855

25 237 962

13 256 447

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

255 334 910

246 367 123

ank=20250707;2025071006178

# Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB

Org.nr. 556691-7042

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

**Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB**

Org.nr. 556691-7042

**NOTER**

<b>Not 2 Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	343 591 061	343 609 367
Inköp	43 500	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-18 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	343 634 561	343 591 061
Ingående avskrivningar	-106 074 921	-99 077 554
Försäljningar/utrangeringar	75 746	111 591
Årets avskrivningar	-7 113 387	-7 108 958
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 112 562	-106 074 921
Utgående redovisat värde	230 521 999	237 516 140
Redovisat värde byggnader	228 527 786	235 509 774
Redovisat värde markanläggningar	9 225	21 378
Redovisat värde mark	1 984 988	1 984 988
	230 521 999	237 516 140

Bolaget är inte lagfaren ägare till fastigheten Hultestad 2:3 som ingår i byggnadsvärdet ovan.

<b>Not 3 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 937 899	4 363 450
Inköp	981 751	574 449
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 919 650	4 937 899
Ingående avskrivningar	-3 318 580	-3 168 023
Årets avskrivningar	-225 668	-150 557
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 544 248	-3 318 580
Utgående redovisat värde	2 375 402	1 619 319

<b>Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 704 972	1 515 215
Inköp	9 689 050	189 757
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 394 022	1 704 972
Utgående redovisat värde	11 394 022	1 704 972

<b>Not 5 Långfristiga skulder</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Betalas inom 2 till 5 år	30 400 000	30 400 000
Betalas senare än 5 år	118 600 000	118 200 000

**Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB**

Org.nr. 556691-7042

**NOTER**

Not 6 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar för egen räkning	259 846 000	259 846 000
Summa ställda säkerheter	<u>259 846 000</u>	<u>259 846 000</u>

ank=20250707;2025071006181

**Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB**

Org.nr. 556691-7042

Kosta

Datum som framgår av digitala underskrifter

Christian Bjelk

Peter Löfström

Torsten Jansson

Lena Henriksson

Emil A Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2025.

Crowe Tönnervik Revision AB

  
Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas;

BA

ank=20250707-2025071006183

# UNDERSKRIFTSSIDA

Detta dokument har undertecknats med elektroniska underskrifter:

---

NAMN: Ulf Torsten Jansson  
TID: 2025-04-17 18:35:02 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation  
IDENTIFIKATIONS-ID: \_086b9026593d152d465febb66f01be4347



---

NAMN: EMIL LARS THOMAS ANDERSSON JANSSON  
TID: 2025-04-17 18:35:23 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation  
IDENTIFIKATIONS-ID: \_09c26186caf3b44b419396d22ec622ccbf



---

NAMN: Erik Anders Christian Bjelk  
TID: 2025-04-17 19:33:52 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation  
IDENTIFIKATIONS-ID: \_07998922c18f31b429ec1c330f53aa731e



Fotokopians överensstämmelse  
med originalt intygas:

ank=20250707:2025071006184

---

NAMN: LENA BIRGITTA HENRIKSSON  
TID: 2025-04-17 23:30:00 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation  
IDENTIFIKATIONS-ID: \_05bdb589ef6dbe9e90fea423a34cff9b63



---

NAMN: PETER LÖFSTRÖM  
TID: 2025-04-18 10:15:53 +02:00  
IDENTIFIKATIONSTYP: Svensk e-legitimation  
IDENTIFIKATIONS-ID: \_08d8e054e855658055502a906e5c5023d5



Certifierad av Comfact Signature  
Accepterad av alla undertecknare  
2025-04-18 10:16:00 +02:00  
Ref: 210831SE  
[www.comfact.se](http://www.comfact.se)



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

BA

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB  
Org.nr. 556691-7042

## Rapport om årsredovisningen

## Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## 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 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, förfälskning, 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 fastta 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 Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Fastighetsbolaget Kosta Köpmanshus 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 fortgående 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:

- förtagit 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 professionella bedömningar 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.

Växjö den 24 april 2025

Crowe Tönnervik Revision AB

  
Lars Engström

Auktoriserad revisor / Medlem i Far

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

BA