

# Årsredovisning

för

## Havstens Fastighetsförvaltning Aktiefbolag

556329-8248

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-14.

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:

Denny Eriksson, Styrelseledamot  
2024-07-04

Styrelsen och verkställande direktören för Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver förvaltning och uthyrning av fastigheter. Bolagets fastigheter är främst koncentrerade till centrala lägen i Tanums kommuns kustsamhällen.

Fastigheternas totalyta utgör 26 193 kvm fördelat på 8 270 kvm lokalyta och 17 923 kvm bostadsyta.

Bolagets ägs av Hällrunan Holding AB, org nr 556776-8832 med säte i Västra Götaland.

Företaget har sitt säte i Tanumshede.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	29 856	28 900	28 974	28 759
Resultat efter finansiella poster	2 564	2 801	10 976	5 853
Soliditet (%)	24	24	24	20

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 000	200	35 723	2 366	<b>39 289</b>
Dispositon enligt beslut av årsstämman			2 366	-2 366	<b>0</b>
Utdelning			-1 500		<b>-1 500</b>
Årets resultat				1 931	<b>1 931</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000</b>	<b>200</b>	<b>36 589</b>	<b>1 931</b>	<b>39 721</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 589 410
årets vinst	1 931 164
	<b>38 520 574</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 500 000
i ny räkning överföres	37 020 574
	<b>38 520 574</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		29 856	28 900
Övriga rörelseintäkter		1 425	298
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>31 281</b>	<b>29 198</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-15 145	-15 224
Personalkostnader	2	-4 242	-4 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-4 225	-4 933
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 612</b>	<b>-24 319</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 669</b>	<b>4 879</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	887	1 407
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-5 992	-3 485
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 105</b>	<b>-2 078</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 564</b>	<b>2 801</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	5		
Övriga bokslutsdispositioner		-84	-80
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-84</b>	<b>-80</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 480</b>	<b>2 721</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-549	-354
<b>Årets resultat</b>		<b>1 931</b>	<b>2 366</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	6	108 799	112 227
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	2 447	2 493
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 246</b>	<b>114 720</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	8, 9	12 503	12 503
Fordringar hos koncernföretag		27 467	27 689
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 970</b>	<b>40 192</b>

**Summa anläggningstillgångar** **151 216** **154 912**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1	142
Fordringar hos koncernföretag		26	769
Övriga fordringar		1 959	1 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		775	565
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 761</b>	<b>3 469</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		9 345	7 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 345</b>	<b>7 157</b>

**Summa omsättningstillgångar** **12 106** **10 625**

**SUMMA TILLGÅNGAR** **163 322** **165 538**

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		200	200
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 200</b>	<b>1 200</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		36 589	35 723
Årets resultat		1 931	2 366
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>38 521</b>	<b>38 089</b>

#### **Summa eget kapital**

**39 721**                      **39 289**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	111 362	115 792
Övriga skulder		449	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>111 811</b>	<b>115 793</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 430	4 430
Leverantörsskulder		2 358	1 760
Skulder till koncernföretag		817	0
Övriga skulder		267	248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 918	4 018
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 790</b>	<b>10 456</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**163 322**                      **165 538**

## Noter

Tkr

### Not 1 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:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2-4%
Inventarier, verktyg och installationer	20 %

#### 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 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	5	5

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från bank	55	2
Övriga ränteintäkter	31	3
Förändring värde av swapavtal	0	1 014
Ränteintäkt från koncernföretag	802	389
	<b>887</b>	<b>1 407</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader kreditinstitut	5 901	2 700
Övriga räntekostnader	92	785
	<b>5 992</b>	<b>3 485</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	84	80
	<b>84</b>	<b>80</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 357	169 595
Årets inköp	0	1 762
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 357</b>	<b>171 357</b>
Ingående avskrivningar	-59 130	-55 706
Årets avskrivningar	-3 428	-3 424
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-62 558</b>	<b>-59 130</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 799</b>	<b>112 227</b>
Bokfört värde byggnader	95 780	99 208
Bokfört värde mark	13 018	13 018
	<b>108 799</b>	<b>112 227</b>

### Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 547	9 156
Årets Inköp	1 063	391
Försäljningar/utrangeringar	-832	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 778</b>	<b>9 547</b>
Ingående avskrivningar	-7 053	-5 545
Försäljningar/utrangeringar	520	0
Årets avskrivningar	-797	-1 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 331</b>	<b>-7 053</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 447</b>	<b>2 493</b>

### Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 503	0
Omklassificeringar från andelar intresseföretag	0	12 503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 503</b>	<b>12 503</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 503</b>	<b>12 503</b>

### Not 9 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Apelsäter Holding AB	63%	63%	313	12 503
				<b>12 503</b>
	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>		
Apelsäter Holding AB	559253-2039	Tanumshede		

### Not 10 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	7 116
Inköp	0	5 387
Omklassificeringar andelar Apelsäter Holding till koncern	0	-12 503
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 115 793 tkr (120 223 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	93 642	98 072
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mellan 1-5 år från balansdagen	17 720	17 720
	<b>111 362</b>	<b>115 792</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen	4 430	4 430
	<b>4 430</b>	<b>4 430</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	130 488	130 488
	<b>130 488</b>	<b>130 488</b>

Det finns inga eventalförbindelser.

Tanumshede 2024-06-14  
*Denny Eriksson*  
Denny Eriksson  
Verkställande direktör

*Maria Jansson*  
Maria Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-14

*Isak Olofsson*  
Isak Olofsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till bolagsstämman i Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolag

Org.nr 556329-8248

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolag för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolags finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolag 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 upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolag 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 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. 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:

- företaget 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg 2024-06-14

Isak Olofsson

---

Isak Olofsson

Auktoriserad revisor

Havstens Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Org.nr 556329-8248