

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-30.

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  
Katarina Svender, Styrelseledamot  
2023-03-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Ljusdal Östernäs 13:10.

#### Säte

Företagets säte är Ljusdal

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

Bolaget är helägt dotterbolag till Carwallas Invest AB, Org. nr 556231-8260

### FLERÅRSÖVERSIKT\*

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	1 830 186	2 020 955	3 065 922	3 780 212	3 771 881
Res. efter finansiella poster	-2 789 163	-1 372 825	-408 594	370 167	57 113
Balansomslutning	16 264 651	17 067 942	18 538 145	19 333 083	19 084 620
Soliditet (%)	5,20	4,95	5,10	4,72	3,28
Kassalikviditet (%)	7,7	9,88	15,29	16,81	13,31

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	744 823	1 359	846 182
Balanseras i ny räkning		1 359	-1 359	0
Årets resultat			832	832
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>746 182</u>	<u>832</u>	<u>847 014</u>

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	746 182
------------------	---------

årets vinst	832
-------------	-----

---

**747 014**

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	747 014
------------------------	---------

---

**747 014**

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

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>	<b>2020-09-01 2021-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>1 830 186</u>	<u>2 020 955</u>
		1 830 186	2 020 955
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 073 780	-2 665 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-387 569</u>	<u>-387 569</u>
		-4 461 349	-3 052 840
<b>Rörelseresultat</b>		-2 631 163	-1 031 885
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-158 000</u>	<u>-340 940</u>
		-158 000	-340 940
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-2 789 163	-1 372 825
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		0	129 000
Erhållna koncernbidrag		<u>2 795 000</u>	<u>1 247 000</u>
		2 795 000	1 376 000
<b>Resultat före skatt</b>		5 837	3 175
Skatt på årets resultat		-5 005	-1 816
<b>Årets resultat</b>		<u>832</u>	<u>1 359</u>

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>15 077 408</u>	<u>15 464 977</u>
		15 077 408	15 464 977
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 077 408</b>	<b>15 464 977</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		181 979	153 921
Aktuell skattefordran		57 960	69 159
Övriga fordringar		205 718	203 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>69 432</u>	<u>73 015</u>
		515 089	499 366
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>672 154</u>	<u>1 103 599</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>672 154</b>	<b>1 103 599</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 187 243</b>	<b>1 602 965</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 264 651</b>	<b>17 067 942</b>

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		746 182	744 823
Årets resultat		<u>832</u>	<u>1 359</u>
		747 014	746 182
<b>Summa eget kapital</b>		<u>847 014</u>	<u>846 182</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	7 973
Leverantörsskulder		108 242	85 035
Skulder till koncernföretag		15 005 000	15 800 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>304 395</u>	<u>328 752</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>15 417 637</u>	<u>16 221 760</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 264 651</b>	<b>17 067 942</b>

## 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	25-50

#### *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.

## NOTER

<b>Not 2</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>
	Övriga räntekostnader	158 000	340 940
		<u>158 000</u>	<u>340 940</u>
<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	20 600 000	20 600 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>20 600 000</u>	<u>20 600 000</u>
	Ingående avskrivningar	-5 135 023	-4 747 454
	Årets avskrivningar	-387 569	-387 569
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-5 522 592</u>	<u>-5 135 023</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>15 077 408</u>	<u>15 464 977</u>
	Redovisat värde byggnader	11 830 848	12 218 417
	Redovisat värde mark	<u>3 246 560</u>	<u>3 246 560</u>
		15 077 408	15 464 977
	I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med		
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	19 783 000	18 982 000
<b>Not 4</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-08-31</b>	<b>2021-08-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	20 500 000	20 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>20 500 000</u>	<u>20 500 000</u>

## NOTER

### Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Carwallas Invest AB, org.nr. 556231-8260, säte Ljusdal.

### Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Ljusdal

Peter Svender  
Peter Svender

Katarina Svender  
Katarina Svender

Gunn Svender  
Gunn Svender

Verkställande direktör  
2023-03-23

2023-03-21

2023-03-21

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2023.

Ernströms Revisionsbyrå KB

Mikael Ernström  
Mikael Ernström  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Östernäs Affärsfastigheter AB, org.nr 556757-2507

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östernäs Affärsfastigheter AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östernäs Affärsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 Östernäs Affärsfastigheter 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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 en grund för våra uttalanden. Risker 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Östernäs Affärsfastigheter AB för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Östernäs Affärsfastigheter 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 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*

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Ljusdal 2023-03-26

#### **Ernströms Revisionsbyrå KB**

*Mikael Ernström*

Mikael Ernström

Auktoriserad revisor