

**Kungsäter Fastighetsförvaltning AB**  
**Org nr 556292-5684**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

**Undertecknad styrelseledamot i Kungsäter Fastighetsförvaltning AB intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen fastställts på årsstämman den 2023-02-24.**

**Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.**

**Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.**

**Varberg den 2023-02-24**



**Anders Gidefjord**

**Kungsäter Fastighetsförvaltning AB**  
**Org nr 556292-5684**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Varberg Vindragaren 15 samt Österby 1:65 och 1:66.

Kungsäter Fastighetsförvaltning AB är även moderbolag till de tre fastighetsförvaltande bolagen KB Österby 1:57 (916553-6765), Österby Bostads KB (916824-3815) och Haga 4 i Varberg AB (556801-5985).

Bolagets säte är i Varberg.

Bolaget ägs till 100 % av Hallandshärad Holding AB (559113-8275).

### Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	1 588	1 481	1 468	1 339
Resultat efter finansiella poster	tkr	-85	662	354	386
Soliditet	%	5	4	5	4

### Förändringar i eget kapital

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	1 500 000	248 006	11 535	1 759 541
Resultatdisposition enligt årsstämman				
Balanseras i ny räkning		11 535	-11 535	-
Årets resultat			124 425	124 425
Belopp vid årets utgång	<u>1 500 000</u>	<u>259 541</u>	<u>124 425</u>	<u>1 883 966</u>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	259 541
Årets resultat	124 425
	<hr/>
Totalt	383 966

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	383 966
	<hr/>
Totalt	383 966

2023030902129

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 588 236	1 480 799
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 588 236</u>	<u>1 480 799</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-653 089	-487 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-383 744	-352 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 036 833</u>	<u>-839 819</u>
<b>Rörelseresultat</b>		551 403	640 980
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	434 876	888 952
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 070 947	-867 982
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-636 070</u>	<u>20 970</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-84 667	661 950
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		256 000	417 000
Lämnade koncernbidrag		-	-1 050 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>256 000</u>	<u>-633 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		171 333	28 950
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-46 908	-17 415
<b>Årets resultat</b>		<u>124 425</u>	<u>11 535</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	19 088 468	18 810 710
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 088 468	18 810 710
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	22 180 973	21 746 097
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		22 180 973	21 746 097
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		41 269 441	40 556 807
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 085	-
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 765	23 408
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		36 851	23 408
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		504 314	323 397
<i>Summa kassa och bank</i>		504 314	323 397
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		541 165	346 805
<b>Summa tillgångar</b>		41 810 606	40 903 612

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 500 000	1 500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 500 000	1 500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		259 541	248 006
Årets resultat		124 425	11 535
<i>Summa fritt eget kapital</i>		383 966	259 541
<b>Summa eget kapital</b>		1 883 966	1 759 541
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 195 215	-
Skulder till koncernföretag	7	26 157 594	24 650 567
<b>Summa långfristiga skulder</b>		39 352 809	24 650 567
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	288 420	13 699 950
Leverantörsskulder		27 791	318 343
Skatteskulder		86 253	37 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		171 367	437 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		573 831	14 493 504
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		41 810 606	40 903 612

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnader	50 år

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Resultatandelar från kommanditbolag	434 876	888 952
Summa	<u>434 876</u>	<u>888 952</u>

#### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Varav till koncernföretag	<u>-763 027</u>	<u>-701 899</u>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 4 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 972 300	21 381 004
- Inköp	661 502	1 591 296
Utgående anskaffningsvärden	23 633 802	22 972 300
Ingående avskrivningar	-4 161 590	-3 809 542
- Årets avskrivningar	-383 744	-352 048
Utgående avskrivningar	-4 545 334	-4 161 590
Redovisat värde	<u>19 088 468</u>	<u>18 810 710</u>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	22 329 659	21 440 707
- Resultatandel	434 876	888 952
Utgående anskaffningsvärden	22 764 535	22 329 659
Ingående nedskrivningar	-583 562	-583 562
Utgående nedskrivningar	-583 562	-583 562
Redovisat värde	<u>22 180 973</u>	<u>21 746 097</u>

2023030902135

**Not 6 Skulder som redovisas i flera poster**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Företagets skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen:		
<i>Långfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 195 215	-
<i>Kortfristiga skulder:</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	288 420	13 699 950
Summa skulder till kreditinstitut	<u>13 483 635</u>	<u>13 699 950</u>

Uppdelning av skulder till kreditinstitut görs i kortfristig respektive långfristig del i balansräkningen utifrån kapitalbindningens förfalloprofil.

Långfristig del avser lån som kommer att omförhandlas under 2024. Kortfristig del avser amortering 2023.

**Not 7 Långfristiga skulder till koncernföretag**

Fastställd amorteringsplan avseende skulder till koncernföretag saknas.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	14 394 000	14 394 000
	<u>14 394 000</u>	<u>14 394 000</u>

**Not 9      Eventualförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Komplementäransvar	<u>8 896 908</u>	<u>8 897 801</u>

Varberg den dag som framgår av elektronisk underskrift

Anders Gidefjord  
Ordförande

Rickard Borendal

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Hans Rickard Borendal

Styrelseledamot

Serienummer: 19830422xxxx

IP: 194.218.xxx.xxx

2023-02-21 13:11:30 UTC



## Per Anders Gidefjord

Styrelseledamot

Serienummer: 19650213xxxx

IP: 145.224.xxx.xxx

2023-02-21 17:32:14 UTC



## BENGT KRON

Revisor

Serienummer: 19650909xxxx

IP: 84.17.xxx.xxx

2023-02-22 13:34:13 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023030902137

Penneo dokumentnyckel: TNJEX-JLGBF-P11QE-A781M-25761-U03PB

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kungsäter Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556292-5684

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kungsäter Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kungsäter Fastighetsförvaltning 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 för Kungsäter Fastighetsförvaltning AB.

### 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 Kungsäter Fastighetsförvaltning 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 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kungsäter Fastighetsförvaltning 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 Kungsäter Fastighetsförvaltning AB enligt god revisors sed 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
- 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

*2023-02-22 13:33:23 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: BENGT KRON

Datum

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023030902140