

Årsredovisning
för
Kottbygatan Fastigheter AB
556845-8771

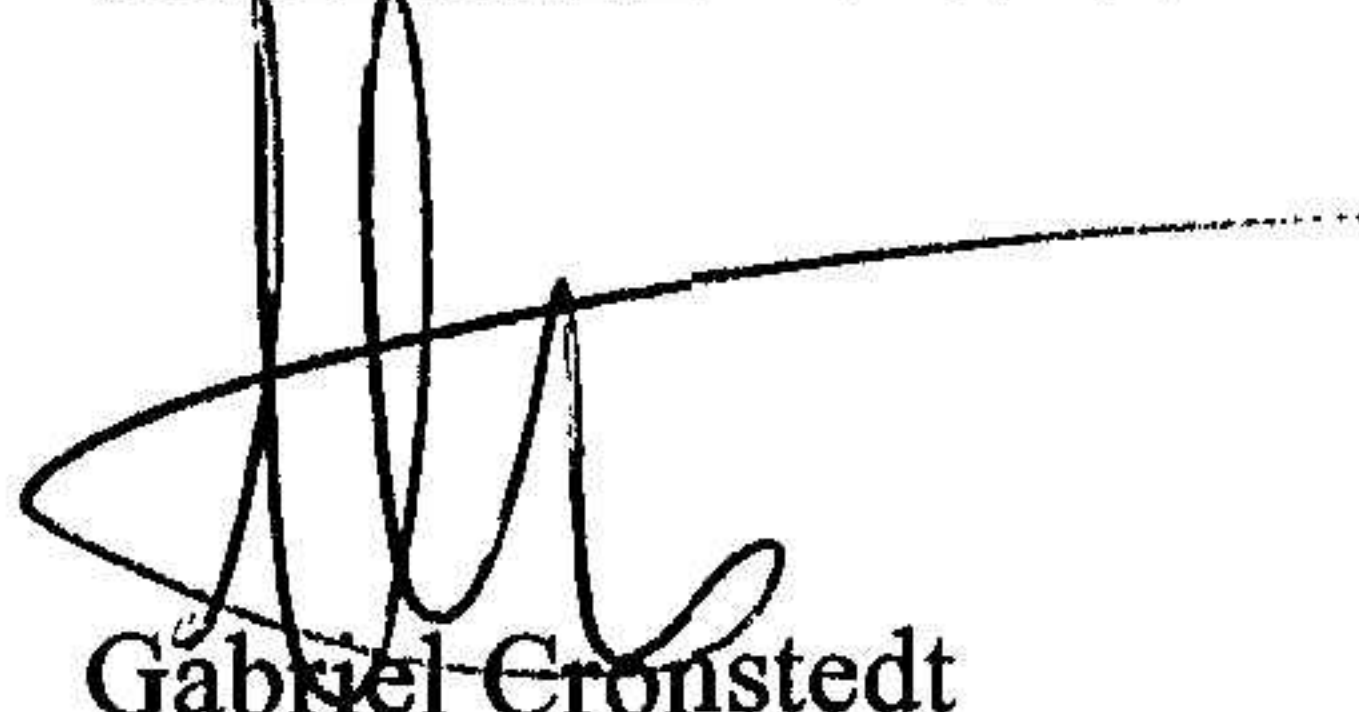
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kottbygatan Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-31. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-31



Gabriel Cronstedt

Årsredovisning
för
Kottbygatan Fastigheter AB
556845-8771
Räkenskapsåret
2022

Styrelsen för Kottbygatan Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Aura 1 som är belägen i norra Kista.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	29 056	28 313	28 450	28 105
Driftsnetto	20 309	19 778	20 809	19 608
Resultat efter finansiella poster	-952	-1 020	-268	-1 350
Soliditet (%)	11,3	10,7	6,3	0,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	12 012 639	-11 808 485	254 154
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-11 808 485	11 808 485	0
Erhållna aktieägartillskott		5 750 000		5 750 000
Årets resultat			-5 893 941	-5 893 941
Belopp vid årets utgång	50 000	5 954 154	-5 893 941	110 213

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 954 154
årets förlust	-5 893 941
	60 213
disponeras så att i ny räkning överföres	60 213
	60 213

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		29 056 405	28 312 526
Övriga rörelseintäkter		2 474	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		29 058 879	28 312 526
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-8 747 135	-8 534 759
Övriga externa kostnader		-3 241 161	-2 722 287
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 098 738	-6 189 787
Summa rörelsekostnader		-18 087 034	-17 446 833
Rörelseresultat		10 971 845	10 865 693
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 115	37 743
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-11 924 760	-11 923 346
Summa finansiella poster		-11 923 645	-11 885 603
Resultat efter finansiella poster		-951 800	-1 019 910
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 991 303	0
Förändring av överavskrivningar		-1 950 838	-10 788 575
Summa bokslutsdispositioner		-4 942 141	-10 788 575
Resultat före skatt		-5 893 941	-11 808 485
Årets resultat		-5 893 941	-11 808 485

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	104 448 201	108 881 794
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	26 139 293	27 042 414
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	8 665 605	85 799
Summa materiella anläggningstillgångar		139 253 099	136 010 007

Summa anläggningstillgångar 139 253 099 136 010 007

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		47 793	122 950
Fordringar hos koncernföretag		40 165 363	41 227 516
Övriga fordringar		58 079	1 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 035 741	2 827 392
Summa kortfristiga fordringar		43 306 976	44 179 051

Summa omsättningstillgångar 43 306 976 44 179 051

SUMMA TILLGÅNGAR 182 560 075 180 189 058

2023041415444



Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 954 154

12 012 639

Årets resultat

-5 893 941

-11 808 485

Summa fritt eget kapital

60 213

204 154

Summa eget kapital

110 213

254 154

Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

25 945 701

23 994 863

Summa obeskattade reserver

25 945 701

23 994 863

Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

147 000 000

147 000 000

Summa långfristiga skulder

147 000 000

147 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 159 893

1 082 087

Övriga skulder

6 045

219 049

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 338 223

7 638 905

Summa kortfristiga skulder

9 504 161

8 940 041

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

182 560 075

180 189 058

Noter

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:

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Hyresgästanpassningar redovisas under byggnader och mark och skrivs av i enlighet med avtalsperioden i hyreskontraktet.

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	11 923 333	11 923 334
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser externa skulder	1 427	12
	11 924 760	11 923 346

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 915 347	131 995 571
Jämkningsmoms	-71 903	-80 224
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 843 444	131 915 347
Ingående avskrivningar	-23 033 553	-18 506 127
Årets avskrivningar	-4 361 690	-4 527 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 395 243	-23 033 553
Utgående redovisat värde	104 448 201	108 881 794

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 255 997	31 962 306
Inköp	763 072	895 395
Omklassificeringar	70 855	1 398 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 089 924	34 255 997
Ingående avskrivningar	-7 213 583	-5 551 222
Årets avskrivningar	-1 737 048	-1 662 361
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 950 631	-7 213 583
Utgående redovisat värde	26 139 293	27 042 414

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 799	1 398 296
Inköp	8 650 660	85 799
Omklassificeringar	-70 855	-1 398 296
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 665 604	85 799
Utgående redovisat värde	8 665 604	85 799

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	147 000 000	147 000 000
	147 000 000	147 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	324 500 000	324 500 000
	324 500 000	324 500 000

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Walter Fastigheter i Norden AB med organisationsnummer 559146-6841 med säte i Stockholm.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Jonas Grandér
Ordförande

Gabriel Cronstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557489374249

Dokument

Årsredovisning 2022 Kottbygatan Fastigheter AB
Huvuddokument
8 sidor
*Startades 2023-03-21 14:15:48 CET (+0100) av Jenny
Plånborg (JP)
Färdigställt 2023-03-27 18:23:10 CEST (+0200)*

Initierare

Jenny Plånborg (JP)
*jp@nordika.se
+46768001756*

Signerande parter

Gabriel Cronstedt (GC)
gc@nordika.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GABRIEL CRONSTEDT"
Signerade 2023-03-22 15:10:41 CET (+0100)*

Jonas Grandér (JG)
jg@nordika.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS GRANDÉR"
Signerade 2023-03-23 15:55:31 CET (+0100)*

Oskar Wall (OW)
oskar.wall@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Oskar Wall"
Signerade 2023-03-27 18:23:10 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



Verifikat

Transaktion 09222115557489374249

bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kottbygatan Fastigheter AB, org.nr 556845-8771

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kottbygatan Fastigheter AB för år 2022.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kottbygatan Fastigheter 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. 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.

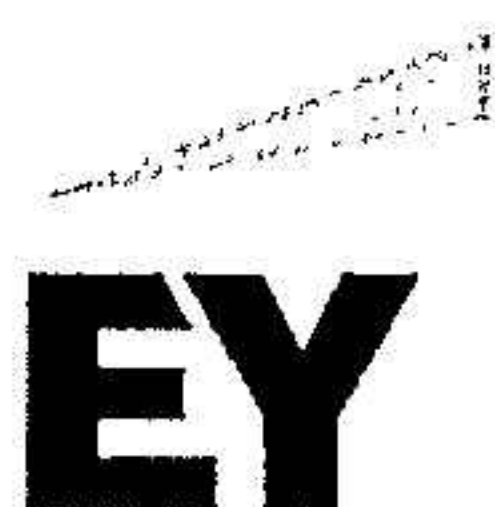
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 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.



2023041415452

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kottbygatan Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kottbygatan Fastigheter AB enligt god revisorsd 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, 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Oskar Wall
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."

Erik Oskar Wall

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19750603xxxx

IP: 217.211.xxx.xxx

2023-03-27 16:30:48 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 läst 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>

2023041415453

Penneo dokumentnyckel: 5JTFB-4HY14-DP3GI-7AEKK-BF2BK-V4WKK