

**Årsredovisning**  
för  
**Östra Berget Fastigheter AB**  
556832-7901

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Östra Berget Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 20 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Söderhamn den 20 juni 2024

  
Petri Berg

Styrelsen och verkställande direktören för Östra Berget Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Söderhamn.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Kusthus Fastigheter i Söderhamn AB, org nr 556829-5181, vilket äger 100 % av aktierna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	12 045	11 480	10 982	9 979	9 527
Resultat efter finansiella poster	1 836	4 290	4 231	3 515	2 776
Balansomslutning	55 631	54 492	53 466	53 655	52 464
Soliditet (%)	9	7	1	6	5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	113 462	3 644 334	3 807 796
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 644 334	-3 644 334	0
Årets resultat			1 059 966	1 059 966
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 757 796</b>	<b>1 059 966</b>	<b>4 867 762</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 757 796
årets vinst	1 059 966
	<b>4 817 762</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 817 762
	<b>4 817 762</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		12 045 025	11 479 535
Övriga rörelseintäkter		44 081	0
		<b>12 089 106</b>	<b>11 479 535</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-5 638 997	-4 188 134
Övriga externa kostnader		-1 828 828	-1 154 843
Personalkostnader	2	-807 102	-557 814
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-595 170	-543 370
		<b>-8 870 097</b>	<b>-6 444 161</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 219 009</b>	<b>5 035 374</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 603	13 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 389 899	-759 182
		<b>-1 383 296</b>	<b>-745 499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 835 713</b>	<b>4 289 875</b>
Bokslutsdispositioner	3	-500 000	207 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 335 713</b>	<b>4 496 875</b>
Skatt på årets resultat		-275 747	-851 911
<b>Årets resultat</b>		<b>1 059 966</b>	<b>3 644 964</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	49 637 812	49 342 793
Inventarier, verktyg och installationer	5	241 841	233 975
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	41 380
		<b>49 879 653</b>	<b>49 618 148</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>49 879 653</b>	<b>49 618 148</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 707 867	1 733 900
Aktuella skattefordringar		486 953	0
Övriga fordringar		84 398	525 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 370	121 701
		<b>2 427 588</b>	<b>2 381 365</b>
<i>Kassa och bank</i>		3 323 844	2 492 024
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 751 432</b>	<b>4 873 389</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 631 085</b>	<b>54 491 537</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		3 757 796	112 832
Årets resultat		1 059 966	3 644 964
		<b>4 817 762</b>	<b>3 757 796</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 867 762</b>	<b>3 807 796</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	1 286 516	1 202 396
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 286 516</b>	<b>1 202 396</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	39 555 665	40 757 973
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>39 555 665</b>	<b>40 757 973</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	1 202 308	1 202 308
Leverantörsskulder		575 644	222 421
Skulder till koncernföretag		4 884 164	4 384 164
Aktuella skatteskulder		0	87 081
Övriga skulder		278 613	315 396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 980 413	2 512 002
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 921 142</b>	<b>8 723 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 631 085</b>	<b>54 491 537</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stommar	200 år
Fasader	100 år
Tak, installationer	50 år
Inre ytskikt	25 år
Övrigt	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### **Balansomslutning**

Företagets samlade tillgångar.

#### **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	1	1

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	0	207 000
	<b>0</b>	<b>207 000</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 486 916	54 486 916
Inköp	807 455	
Omklassificeringar	41 380	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 335 751</b>	<b>54 486 916</b>
Ingående avskrivningar	-5 144 123	-4 614 860
Årets avskrivningar	-553 816	-529 263
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 697 939</b>	<b>-5 144 123</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 637 812</b>	<b>49 342 793</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 400	195 400
Inköp	49 220	130 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 620</b>	<b>325 400</b>
Ingående avskrivningar	-91 425	-77 318
Årets avskrivningar	-41 354	-14 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-132 779</b>	<b>-91 425</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>241 841</b>	<b>233 975</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 380	0
Inköp		41 380
Omklassificeringar	-41 380	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>41 380</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>41 380</b>

**Not 7 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 202 396	1 116 714
Årets avsättningar	84 120	85 682
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 286 516</b>	<b>1 202 396</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 746 433	35 948 741
	<b>34 746 433</b>	<b>35 948 741</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 40 757 973 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	39 555 665	40 757 973
	<b>39 555 665</b>	<b>40 757 973</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 202 308	1 202 308
	<b>1 202 308</b>	<b>1 202 308</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	50 137 454	50 137 454
	<b>50 137 454</b>	<b>50 137 454</b>

Söderhamn den 20 juni 2024



Petri Berg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 juni 2024

Qrev AB



Guy Pernersten  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Östra Berget Fastigheter AB  
Org.nr. 556832-7901

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östra Berget Fastigheter AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östra Berget Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Östra Berget Fastigheter 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 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 revisions sed 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 och verkställande direktörens förvaltning för Östra Berget Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Östra Berget Fastigheter 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 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 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 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.

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.

Söderhamn den 20 juni 2024

Qrev AB



Guy Pernersten  
Auktoriserad revisor