

Årsredovisning

Havssvalget 14 Property AB

Org.nr 559263-9743

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-29. 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:

Frida Göransson, Styrelseledamot

2024-04-30

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Havssvalget 14 Property AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Stockholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Stockholm, äger och förvaltar bostadsfastigheten Stockholm Havssvalget 14. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Qarlbo Residential AB, org.nr 559402-0280, med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Qarlbo AB (559211-2352).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Erika Ståhl valts som styrelseordförande och Frida Göransson som ledamot, i samband med detta lämnade Stefan Holmér och Per-Arne Blomquist styrelsen.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott som stärkt eget kapital.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020 (6 mån)
Nettoomsättning	1 653	1 554	1 589	525
Resultat efter finansiella poster	-10 215	-4 470	-2 863	-739
Balansomslutning	101 462	108 368	108 225	83 072
Soliditet (%)	74,4	0,1	0,1	3,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	4 513 501	-4 470 056	68 445
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-4 470 056	4 470 056	0
Erhållna aktieägartillskott		85 642 775		85 642 775
Årets resultat			-10 215 317	-10 215 317
Belopp vid årets utgång	25 000	85 686 220	-10 215 317	75 495 903

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	85 686 220
årets förlust	-10 215 317
	75 470 903
disponeras så att i ny räkning överföres	75 470 903
	75 470 903

Resulträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Hysesintäkter		1 652 654	1 554 443
Övriga rörelseintäkter		3 855	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 656 509	1 554 443
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-712 113	-601 780
Administrationskostnader		-317 682	-240 252
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 2		-6 496 989	-591 548
Summa rörelsekostnader		-7 526 784	-1 433 580
Rörelseresultat		-5 870 275	120 863
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		114 325	135 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 459 367	-4 726 799
Summa finansiella poster		-4 345 042	-4 590 919
Resultat efter finansiella poster		-10 215 317	-4 470 056
Resultat före skatt		-10 215 317	-4 470 056
Årets resultat		-10 215 317	-4 470 056

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	75 000 000	81 496 989
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 862 181	92 438
Summa materiella anläggningstillgångar		77 862 181	81 589 427
Summa anläggningstillgångar		77 862 181	81 589 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	267 869
Fordringar hos koncernföretag		23 510 813	0
Övriga fordringar		85 484	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 710	40 948
Summa kortfristiga fordringar		23 600 007	309 209
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	26 469 238
Summa kassa och bank		0	26 469 238
Summa omsättningstillgångar		23 600 007	26 778 447
SUMMA TILLGÅNGAR		101 462 188	108 367 874

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		25 000	25 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		85 686 220	4 513 502
Årets resultat		-10 215 317	-4 470 056
Summa fritt eget kapital		75 470 903	43 446
Summa eget kapital		75 495 903	68 446
<i>Långfristiga skulder</i>			
	6		
Skulder till koncernföretag		0	82 473 992
Summa långfristiga skulder		0	82 473 992
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		25 000 000	25 000 000
Leverantörsskulder		293 726	50 934
Skatteskulder		164 452	165 736
Övriga skulder		67 863	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		440 244	608 766
Summa kortfristiga skulder		25 966 285	25 825 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 462 188	108 367 874

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

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 Avskrivningar och nedskrivningar

I posten ingår för år 2023 en nedskrivning av byggnad med ett belopp om 5 905 441 kr.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernbolag	3 168 783	4 365 523
Räntekostnader till kreditinstitut	1 288 494	361 276
Övriga räntekostnader	2 090	0
	4 459 367	4 726 799

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 873 833	82 873 833
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 873 833	82 873 833
Ingående avskrivningar	-1 376 844	-785 296
Årets avskrivningar	-591 548	-591 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 968 392	-1 376 844
Årets nedskrivningar	-5 905 441	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 905 441	0
Utgående redovisat värde	75 000 000	81 496 989

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 438	0
Inköp	2 769 743	92 438
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 862 181	92 438
Utgående redovisat värde	2 862 181	92 438

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	82 473 992
	0	82 473 992

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	25 000 000	25 000 000

Not 8 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång valdes Christina Hambäck som ny ordförande i bolaget. I samband med detta lämnade Erika Ståhl styrelsen. Christina Hambäck tillträdde i januari 2024 som VD för Qarlbo Property AB, i vilken bolaget ingår som koncernbolag.

Stockholm 2024-04-22

Christina Hambäck
Christina Hambäck
Ordförande

Frida Göransson
Frida Göransson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-22

KPMG AB

Kim Puerto
Kim Puerto
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Havssvalget 14 Property AB , org.nr 559263-9743

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Havssvalget 14 Property AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Havssvalget 14 Property 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Havssvalget 14 Property 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 den 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 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. Risken 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 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 förvaltning för Havssvalget 14 Property 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 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 Havssvalget 14 Property 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 2024-04-22

KPMG AB

Kim Puerto

Kim Puerto

Auktoriserad revisor