

Årsredovisning

för

Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB

556081-2033

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 23 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kristinehamn den 23 maj 2024



Anneli Jonsson

Årsredovisning
för
Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB
556081-2033
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för Kristinehamns Fastighetsförvaltning 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

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet har under året bestått av fastighetsförvaltning. Verksamheten bedrivs i Kristinehamns kommun.

Fastigheterna Sirius 14 och Plejaderna 7 blockhyrs av kommanditbolaget Sirius 14 KB (916573-1193) respektive Plejaderna 7 KB (916911-1193) och hyresintäkter och driftkostnader för fastigheterna redovisas därför i sin helhet i resultaträkningen för Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB. Företaget har sitt säte i Kristinehamn.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 953 | 3 904 | 3 774 | 3 719 |
| Resultat efter finansiella poster | 136 | 191 | 403 | 323 |
| Soliditet (%) | 25,4 | 26,3 | 28,8 | 27,8 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 20 000 | 600 217 | 151 907 | 872 124 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | | |
| Utdelning | | | | -150 000 | -150 000 |
| Balanseras i ny räkning | | | 1 907 | -1 907 | 0 |
| Årets resultat | | | | 107 744 | 107 744 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 20 000 | 602 124 | 107 744 | 829 868 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 602 124 |
| årets vinst | 107 744 |
| | 709 868 |

| | |
|-------------------------|----------------|
| disponeras så att | |
| till aktieägare utdelas | 100 000 |
| i ny räkning överföres | 609 868 |
| | 709 868 |

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 23 procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

8

| Resultaträkning | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Nettoomsättning | | 3 952 708 | 3 904 280 |
| Övriga rörelseintäkter | | 104 745 | |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 4 057 453 | 3 904 280 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -2 963 981 | -2 834 971 |
| Personalkostnader | 2 | -705 777 | -611 654 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -186 296 | -192 696 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 856 054 | -3 639 321 |
| Rörelseresultat | | 201 399 | 264 959 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 41 939 | 7 650 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -107 688 | -81 315 |
| Summa finansiella poster | | -65 749 | -73 665 |
| Resultat efter finansiella poster | | 135 650 | 191 294 |
| Resultat före skatt | | 135 650 | 191 294 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -27 906 | -39 387 |
| Årets resultat | | 107 744 | 151 907 |

Balansräkning Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|---|------------------|------------------|
| Byggnader och mark | 3 | 1 213 021 | 1 324 117 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 120 000 | 195 200 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 1 333 021 | 1 519 317 |

Finansiella anläggningstillgångar

| | | | |
|--|---|------------------|------------------|
| Andelar i koncernföretag | 5 | 255 518 | 181 465 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 255 518 | 181 465 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 588 539 | 1 700 782 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|----------------|
| Övriga fordringar | | 97 829 | 127 743 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 97 829 | 127 743 |

Kassa och bank

| | | | |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank | | 1 580 625 | 1 490 898 |
| Summa kassa och bank | | 1 580 625 | 1 490 898 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 678 454 | 1 618 641 |

| | | | |
|-------------------------|--|------------------|------------------|
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 3 266 993 | 3 319 423 |
|-------------------------|--|------------------|------------------|

8

| Balansräkning | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Reservfond | | 20 000 | 20 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 120 000 | 120 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 602 124 | 600 217 |
| Årets resultat | | 107 744 | 151 907 |
| Summa fritt eget kapital | | 709 868 | 752 124 |
| Summa eget kapital | | 829 868 | 872 124 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 910 553 | 929 253 |
| Övriga skulder | | 872 066 | 872 066 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 702 619 | 1 801 319 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 18 700 | 18 700 |
| Leverantörsskulder | | 130 301 | 94 176 |
| Skatteskulder | | 115 125 | 168 935 |
| Övriga skulder | | 38 262 | 23 478 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 352 118 | 340 690 |
| Summa kortfristiga skulder | | 654 506 | 645 980 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 3 266 993 | 3 319 423 |

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:

| | |
|--|-------|
| Inventarier verktyg och installationer | 5 år |
| Byggnader, bostäder | 40 år |

Not Eventualförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Ansvar som komplementär i kommanditbolag för deras skulder | 3 627 330 | 4 153 018 |
| | 3 627 330 | 4 153 018 |

Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

Not Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 1 850 000 | 1 850 000 |
| | 1 850 000 | 1 850 000 |

€

Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

| | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------|----------|
| Medelantalet anställda | | |
| Kvinnor | 1 | 1 |
| Män | 1 | 1 |
| | 2 | 2 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 884 392 | 5 884 392 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 5 884 392 | 5 884 392 |
| Ingående avskrivningar | -1 887 932 | -1 776 836 |
| Årets avskrivningar | -111 096 | -111 096 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 999 028 | -1 887 932 |
| Ingående nedskrivningar | -2 672 344 | -2 672 344 |
| Utgående ackumulerade nedskrivningar | -2 672 344 | -2 672 344 |
| Utgående redovisat värde | 1 213 020 | 1 324 116 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 584 113 | 584 113 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 584 113 | 584 113 |
| Ingående avskrivningar | -388 913 | -307 313 |
| Årets avskrivningar | -75 200 | -81 600 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -464 113 | -388 913 |
| Utgående redovisat värde | 120 000 | 195 200 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden Sirius 14 KB | 88 567 | 83 686 |
| insättning/uttag från kommanditbolag | 361 181 | 273 789 |
| Hysesintäkt Kr FF AB | -326 510 | -268 908 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 123 238 | 88 567 |
| 3 | | |
| Ingående anskaffningsvärde Plejaderna 7 KB | 94 536 | 78 847 |
| Insättning/uttag från kommanditbolaget | 463 222 | 400 770 |
| Hysesintäkt Kr FF AB | -425 478 | -386 719 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 132 280 | 92 898 |
| Utgående redovisat värde | 255 518 | 181 465 |

Not 6 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen

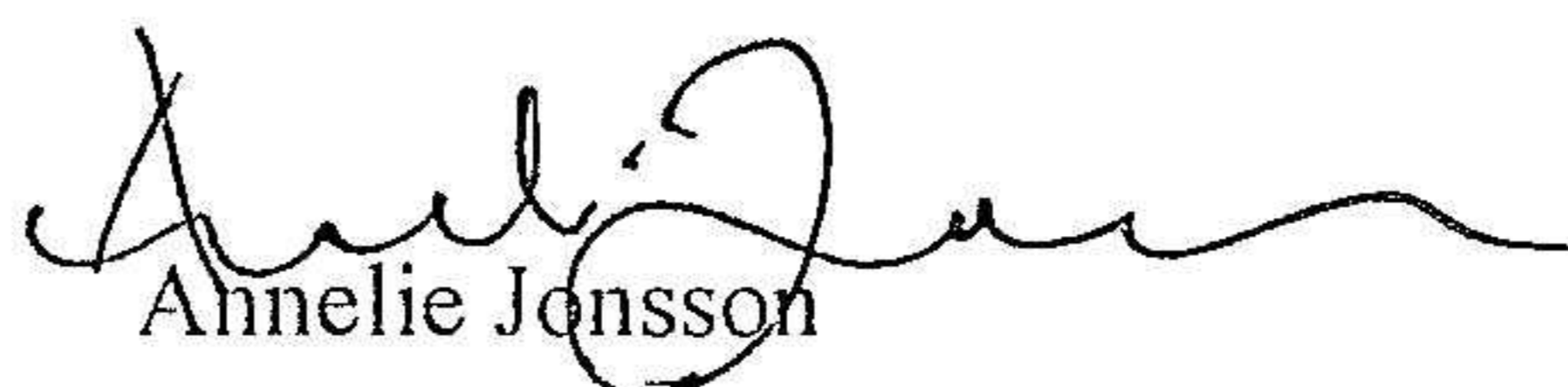
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Skulder till kreditinstitut | 835 753 | 854 453 |
| | 835 753 | 854 453 |

8

Kristinehamn den 23 maj 2024

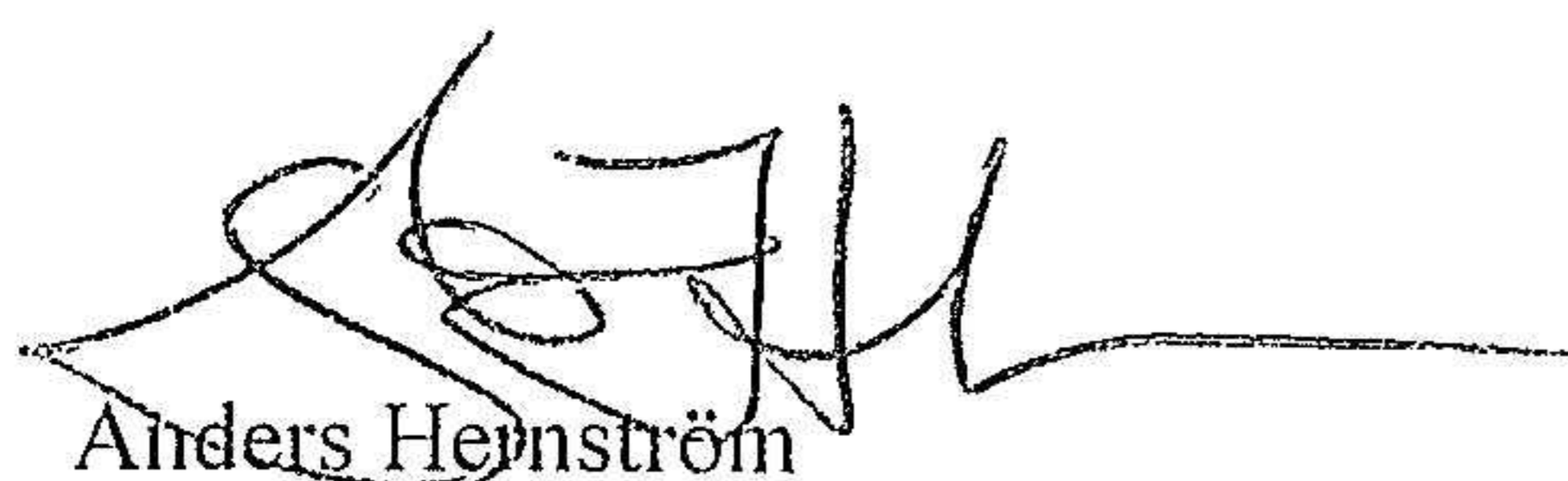


Richard Larsson
Verkställande direktör



Annelie Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 23 maj 2024



Anders Hennström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i **Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB**, org. nr 556081-2033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kristinehamns Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och den verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och den 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen och den verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Kristinehamns Fastighetsförvaltning AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och den 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 verksamhets art, 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. Den 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen

Karlstad den 23 maj 2024



Anders Hernström
Auktoriserad revisor