

ÅRSREDOVISNING

för

Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-18.

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
Katarina Svender, Styrelseledamot
2025-03-20

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Ljusdal Östernäs 13:10.

Säte

Företagets säte är Ljusdal

Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är helägt dotterbolag till Carwallas Invest AB, Org. nr 556231-8260

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 048 668	1 455 745	1 830 186	2 020 955	3 065 922
Res. efter finansiella poster	-1 693 276	-1 762 895	-2 789 163	-1 372 825	-408 594
Balansomslutning	15 429 731	16 111 885	16 264 651	17 067 942	18 538 145
Soliditet (%)	4,23	3,91	5,20	4,95	5,10
Kassalikviditet (%)	241,12	9,18	7,70	9,88	15,29

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	747 014	-215 895	631 119
Balanseras i ny räkning		-215 895	215 895	0
Årets resultat			23 025	23 025
Belopp vid årets utgång	100 000	531 119	23 025	654 144

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	531 120
årets vinst	<u>23 025</u>
	554 145
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>554 145</u>
	554 145

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		<u>1 048 668</u>	<u>1 455 745</u>
		1 048 668	1 455 745
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 358 166	-2 766 999
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-387 569</u>	<u>-387 569</u>
		-2 745 735	-3 154 568
Rörelseresultat		-1 697 067	-1 698 823
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3 796	2 229
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-5</u>	<u>-66 301</u>
		3 791	-64 072
Resultat efter finansiella poster		-1 693 276	-1 762 895
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		<u>1 716 301</u>	<u>1 547 000</u>
		1 716 301	1 547 000
Resultat före skatt		23 025	-215 895
Årets resultat		<u>23 025</u>	<u>-215 895</u>

Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

BALANSRÄKNING		2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>14 302 270</u>	<u>14 689 839</u>
		14 302 270	14 689 839
Summa anläggningstillgångar		14 302 270	14 689 839
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		323 376	171 148
Aktuell skattefordran		62 965	62 965
Övriga fordringar		179 319	123 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>98 215</u>	<u>358 611</u>
		663 875	716 192
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>463 586</u>	<u>705 854</u>
Summa kassa och bank		463 586	705 854
Summa omsättningstillgångar		1 127 461	1 422 046
SUMMA TILLGÅNGAR		15 429 731	16 111 885

Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

BALANSRÄKNING		2024-08-31	2023-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		531 120	747 014
Årets resultat		<u>23 025</u>	<u>-215 895</u>
		554 145	531 119
Summa eget kapital		<u>654 145</u>	<u>631 119</u>
Långfristiga skulder	5		
Skulder till koncernföretag		<u>14 308 000</u>	<u>14 958 000</u>
Summa långfristiga skulder		14 308 000	14 958 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		257 351	163 831
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>210 235</u>	<u>358 935</u>
Summa kortfristiga skulder		467 586	522 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 429 731	16 111 885

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	25-50

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när företaget blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör eller regleras, eller när de risker och fördelar förknippade med tillgången överförs till annan part. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller upphör.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och finansiella långfristiga skulder samt räntebärande kortfristiga finansiella fordringar och skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde (transaktionsvärdet) vid anskaffningstidpunkten.

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023/2024	2022/2023
	Räntor	3 796	2 229
		<u>3 796</u>	<u>2 229</u>
Not 3	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023/2024	2022/2023
	Övriga räntekostnader	5	66 301
		<u>5</u>	<u>66 301</u>

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	20 600 000	20 600 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 600 000	20 600 000
	Ingående avskrivningar	-5 910 161	-5 522 592
	Årets avskrivningar	-387 569	-387 569
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 297 730	-5 910 161
	Utgående redovisat värde	<u>14 302 270</u>	<u>14 689 839</u>
	Redovisat värde byggnader	11 055 710	11 443 279
	Redovisat värde mark	<u>3 246 560</u>	<u>3 246 560</u>
		14 302 270	14 689 839
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	19 783 000	19 783 000
	varav byggnader:	13 998 000	13 998 000

NOTER

Not 5	Långfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	Skulder till koncernföretag	14 308 000	14 958 000

Avser skuld till moderföretag utan fastställd amorteringsplan

Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Carwallas Invest AB, org.nr. 556231-8260, säte Ljusdal

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Ljusdal

Peter Svender

Peter Svender

Verkställande direktör

2025-03-17

Katarina Svender

Katarina Svender

2025-03-14

Gunn Svender

Gunn Svender

2025-03-14

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-18 18 mars 2025.

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag

Mikael Ernström

Mikael Ernström

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Östernäs Affärsfastigheter AB, org.nr 556757-2507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östernäs Affärsfastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östernäs Affärsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2024 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 Östernäs Affärsfastigheter 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Östernäs Affärsfastigheter AB för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Östernäs Affärsfastigheter 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Ljusdal

2025-03-18

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag

Mikael Ernström

Mikael Ernström

Auktoriserad revisor