

Årsredovisning

för

Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB

556678-6140

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-30. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Adam Erlandsson, Styrelseledamot
2023-07-31

Styrelsen för Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ 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

Information om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av bostäder och lokaler.

Företaget har sitt säte i Falun kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat samtliga aktier i Brf Fastighetservice i Skellefteå AB, org.nr. 556845-7278.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2020/21 (16 mån)	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	3 779	4 407	3 111	4 177	4 876
Resultat efter finansiella poster	539	-1 937	564	39 116	1 022
Soliditet (%)	19	25	23	61	22

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000 000	8 159 652	447 957	-1 936 632	10 670 977
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 936 632	1 936 632	0
Årets avskrivning		-224 278	224 278		0
Årets resultat				-1 214 583	-1 214 583
Belopp vid årets utgång	4 000 000	7 935 374	-1 264 397	-1 214 583	9 456 394

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 264 396
årets förlust	-1 214 583
	-2 478 979
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 478 979
	-2 478 979

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2020-09-01
-2021-12-31
(16 mån)

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning	3 779 350	4 407 273
Övriga rörelseintäkter	3 203	226 866
	3 782 553	4 634 139

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader	-1 782 920	0
Övriga externa kostnader	-71 473	-1 861 410
Personalkostnader	-200	-464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-925 354	-780 254
Övriga rörelsekostnader	0	-3 441 573
	-2 779 947	-6 083 701

Rörelseresultat

1 002 606 **-1 449 562**

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter	-463 653	-487 070
	-463 653	-487 070

Resultat efter finansiella poster

538 953 **-1 936 632**

Bokslutsdispositioner

400 000 0

Resultat före skatt

938 953 **-1 936 632**

Skatt på årets resultat

-2 153 536 0

Årets resultat

-1 214 583 **-1 936 632**

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	24 523 808	25 300 427
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	24 700
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	390 020	0
		24 913 828	25 325 127
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	9 335 140	0
		9 335 140	0
Summa anläggningstillgångar		34 248 968	25 325 127
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		699 416	652 494
Fordringar hos koncernföretag		14 848 566	15 749 303
Aktuella skattefordringar		50 452	0
Övriga fordringar		6 477	266 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 555	9 156
		15 652 466	16 677 251
<i>Kassa och bank</i>		1 002 598	263 334
Summa omsättningstillgångar		16 655 064	16 940 585
SUMMA TILLGÅNGAR		50 904 032	42 265 712

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		4 000 000	4 000 000
Uppskrivningsfond	6	7 935 374	8 159 652
		11 935 374	12 159 652
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 264 396	447 958
Årets resultat		-1 214 583	-1 936 632
		-2 478 979	-1 488 674
Summa eget kapital		9 456 395	10 670 978
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	2 153 536	0
Summa avsättningar		2 153 536	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	37 047 750	29 925 750
Summa långfristiga skulder		37 047 750	29 925 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	501 000	347 000
Leverantörsskulder		117 215	168 533
Skulder till koncernföretag		486 510	149 815
Aktuella skatteskulder		0	60 010
Övriga skulder		12 358	369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 129 268	943 257
Summa kortfristiga skulder		2 246 351	1 668 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 904 032	42 265 712

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.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 lagstadsats. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 880 795	36 416 620
Inköp	148 735	3 500 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-19 035 825
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 029 530	20 880 795
Ingående avskrivningar	-3 740 020	-4 284 366
Försäljningar/utrangeringar	0	1 057 052
Årets avskrivningar	-701 076	-512 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 441 096	-3 740 020
Ingående uppskrivningar	8 159 652	8 427 200
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-224 278	-267 548
Utgående ackumulerade uppskrivningar	7 935 374	8 159 652
Utgående redovisat värde	24 523 808	25 300 427

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 200	72 200
Försäljningar/utrangeringar	-72 200	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	72 200
Ingående avskrivningar	-47 500	-47 500
Försäljningar/utrangeringar	47 500	
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-47 500
Utgående redovisat värde	0	24 700

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	390 020	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 020	0
Utgående redovisat värde	390 020	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	9 335 140	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 335 140	0
Utgående redovisat värde	9 335 140	0

Not 6 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	8 159 652	8 427 200
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-224 278	-267 548
Belopp vid årets utgång	7 935 374	8 159 652

Not 7 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	0	0
Årets avsättningar	2 153 536	0
Belopp vid årets utgång	2 153 536	0

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 043 750	28 537 750
	35 043 750	28 537 750

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 37 548 750 kronor (30 272 750) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	37 047 750	29 925 750
	37 047 750	29 925 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	501 000	347 000
	501 000	347 000

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	37 886 000	30 468 000
	37 886 000	30 468 000

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till AE Capital AB, org nr 556861-2351, med säte i Falun.

Falun 2023-06-30

Adam Erlandsson
Adam Erlandsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Andreas Stefansson
Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB

Org.nr 556678-6140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2020-09-01 - 2021-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 22 december 2020 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 lämpligt, 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB, Org.nr 556678-6140

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Kvarteret Bofastigheter i SKELLEFTEÅ 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle 2023-06-30

Andreas Stefansson
Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor