

Årsredovisning för  
**Unneröds Fastighets AB**

556902-5165

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	7

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-15. 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**

Marlene Bodin-Sjöberg  
Styrelseledamot

2024-04-21

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Unneröds Fastighets AB, 556902-5165, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Uddevalla bedriver fastighetsmäklari genom sitt helägda koncernbolag Kopparslanten i Uddevalla AB, 556902-5884, samt förvaltning av fastigheter och kapital.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	3 176 235	220 720	5 672 023	4 072 860
Resultat efter finansiella poster	1 868 551	-50 712	5 704 062	2 169 511
Soliditet %	52,9	57,8	67,2	54,9

#### Kommentar till flerårsöversikt

Under 2022 har arvode ej fakturerats till dotterbolaget, därför har omsättningen minskat kraftigt. Under 2023 har arvode fakturerats igen varvid omsättningen ökat.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	9 020 378	9 744
Balanseras i ny räkning		9 744	-9 744
Utdelning		-2 500 000	
Årets resultat			1 159 127
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>6 530 122</b>	<b>1 159 127</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	6 530 122
Årets resultat	1 159 127
<b>Summa</b>	<b>7 689 249</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	7 689 249
<b>Summa</b>	<b>7 689 249</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		3 176 235	220 720
Övriga rörelseintäkter		661	113
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 176 896</b>	<b>220 833</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-167 521	-201 088
Personalkostnader	2	-879 017	93 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-50 352	-50 352
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 096 890</b>	<b>-158 321</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 080 006</b>	<b>62 512</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 487	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 942	-113 224
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 455</b>	<b>-113 224</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 868 551</b>	<b>-50 712</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-400 000	65 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-400 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 468 551</b>	<b>14 288</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-309 424	-4 544
<b>Årets resultat</b>		<b>1 159 127</b>	<b>9 744</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	5 357 550	5 407 902
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 357 550</b>	<b>5 407 902</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	6 950 000	6 950 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	2 870 000	2 870 000
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	1 699 500	1 400 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 519 500</b>	<b>11 220 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 877 050</b>	<b>16 627 902</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	175 843
Övriga fordringar		4 742	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 655	29 250
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>61 397</b>	<b>205 093</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	423 411
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>423 411</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>61 397</b>	<b>628 504</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 938 447</b>	<b>17 256 406</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 530 122	9 020 378
Årets resultat		1 159 127	9 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 689 249</b>	<b>9 030 122</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 739 249</b>	<b>9 080 122</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 535 000	1 135 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 535 000</b>	<b>1 135 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 913 750	4 974 400
Övriga skulder		375 000	750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 288 750</b>	<b>5 724 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		529 800	229 800
Leverantörsskulder		10 699	4 093
Skulder till koncernföretag		120 000	0
Skatteskulder		310 208	238 622
Övriga skulder		2 277 937	814 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126 804	30 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 375 448</b>	<b>1 316 884</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 938 447</b>	<b>17 256 406</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50

### Not 2 Medelantalet anställda

	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Medelantalet anställda	1	0

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	5 661 000	5 661 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 661 000</b>	<b>5 661 000</b>
Ingående avskrivningar	-253 098	-202 746
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-50 352	-50 352
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-303 450</b>	<b>-253 098</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>5 357 550</b>	<b>5 407 902</b>

## Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 950 000	5 000 000
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		1 950 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 950 000</b>	<b>6 950 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 950 000</b>	<b>6 950 000</b>

### Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Kopparslanten i Uddevalla AB	556902-5884	Uddevalla

## Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 870 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Inköp		20 000
Lämnade kapitaltillskott		2 850 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>2 870 000</b>	<b>2 870 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>2 870 000</b>	<b>2 870 000</b>

### Innehav av intresseföretag och gemensamt styrda företag

<i>Företagets namn</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>
Utsökta Lägen AB	556994-2914	Uddevalla

## Not 6 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 400 000	
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	299 500	1 210 221
Lämnat kapitaltillskott		-2 850 000
Omklassificeringar		3 039 779
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 699 500</b>	<b>1 400 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 699 500</b>	<b>1 400 000</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	2 244 550	4 055 200

## Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	4 600 000	4 600 000
Andra ställda säkerheter	2 000 000	2 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 600 000</b>	<b>6 600 000</b>

## Underskrifter

Uddevalla

*Marlene Bodin Sjöberg*

2024-04-11

Marlene Bodin Sjöberg  
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15

4R Ekonomi AB

*K J Fredrik A Niklasson Söderving*

K J Fredrik A Niklasson Söderving  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Unneröds Fastighets AB**

Org.nr 556902-5165

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unneröds Fastighets AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unneröds Fastighets ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Unneröds Fastighets 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 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.

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 Unneröds Fastighets AB för räkenskapsåret 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 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 Unneröds Fastighets 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.

Uddevalla 2024-04-15

Fredrik Niclasson Söderving

*Fredrik Niklasson Söderving*

---

Fredrik Niklasson Söderving  
Auktoriserad revisor