

# Årsredovisning

för

## AEAZ Bostäder AB

559088-8094

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i AEAZ Bostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

17/4 - 24

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

Tollarp

17/04 - 24



Conny Freyer

Styrelsen för AEAZ Bostäder 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Företaget bedriver fastighetsförvaltning, uthyrning till privatpersoner och företag. Företaget har sitt säte i Kristianstad, Skåne län.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Har under året förvärvat ytterligare en fastighet.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 479	4 252	3 866	3 407
Resultat efter finansiella poster	2 091	2 279	1 953	1 838
Soliditet (%)	23,3	23,5	15,9	11,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	2 801 493	1 341 136	<b>4 192 629</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 300 000		<b>-1 300 000</b>
Balanseras i ny räkning		1 341 136	-1 341 136	<b>0</b>
Årets resultat			1 660 497	<b>1 660 497</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 842 629</b>	<b>1 660 497</b>	<b>4 553 126</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 842 629
årets vinst	1 660 497
	<b>4 503 126</b>

· disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 600 000
i ny räkning överföres	2 903 126
	<b>4 503 126</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		4 478 620	4 251 806
Övriga rörelseintäkter		156 547	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>4 635 167</b>	<b>4 251 806</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-953 831	-959 154
Övriga externa kostnader		-367 765	-355 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-476 521	-378 007
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 798 117</b>	<b>-1 692 500</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 837 050</b>	<b>2 559 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		505	59
Räntekostnader		-746 341	-280 494
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-745 836</b>	<b>-280 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 091 214</b>	<b>2 278 871</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-25 000
Förändring av periodiseringsfonder		9 000	-565 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>9 000</b>	<b>-590 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 100 214</b>	<b>1 688 871</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-439 717	-347 735
<b>Årets resultat</b>		<b>1 660 497</b>	<b>1 341 136</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	21 899 258	21 964 706
Inventarier, verktyg och installationer	3	45 980	74 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 945 238</b>	<b>22 038 786</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 945 238</b>	<b>22 038 786</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		273 137	59 096
Övriga fordringar		2 687	45 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 543	109 521
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>391 367</b>	<b>214 597</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 628 786	1 050 489
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 628 786</b>	<b>1 050 489</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 020 153</b>	<b>1 265 086</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 965 391</b>	<b>23 303 872</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 842 629

2 801 493

Årets resultat

1 660 497

1 341 136

**Summa fritt eget kapital**

**4 503 126**

**4 142 629**

**Summa eget kapital**

**4 553 126**

**4 192 629**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 603 000

1 612 000

**Summa obeskattade reserver**

**1 603 000**

**1 612 000**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

11 744 903

12 067 139

Skulder till koncernföretag

5 681 859

0

**Summa långfristiga skulder**

**17 426 762**

**12 067 139**

#### Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

322 236

322 236

Förskott från kunder

2 907

0

Leverantörsskulder

189 447

162 759

Skulder till koncernföretag

0

4 151 181

Skatteskulder

257 398

120 792

Övriga skulder

35 317

32 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

575 198

642 886

**Summa kortfristiga skulder**

**1 382 503**

**5 432 104**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**24 965 391**

**23 303 872**

## 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:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 272 095	21 916 895
Inköp	382 973	1 355 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 655 068</b>	<b>23 272 095</b>
Ingående avskrivningar	-1 307 389	-957 482
Årets avskrivningar	-448 421	-349 907
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 755 810</b>	<b>-1 307 389</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 899 258</b>	<b>21 964 706</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 500	140 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>140 500</b>	<b>140 500</b>
Ingående avskrivningar	-66 420	-38 320
Årets avskrivningar	-28 100	-28 100
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-94 520</b>	<b>-66 420</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 980</b>	<b>74 080</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än 5 år kreditinstitut	10 465 959	10 778 195
Förfaller senare än 5 år koncernföretag	5 681 859	0
<b>16 147 818</b>	<b>10 778 195</b>	

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 067 139 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 744 903	12 067 139
<b>11 744 903</b>	<b>12 067 139</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	322 236	322 236
<b>322 236</b>	<b>322 236</b>	

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 476 000	14 476 000
<b>14 476 000</b>	<b>14 476 000</b>	

### Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Freyer Invest AB, org. nr 559088-8045. Säte Kristianstad.

Tollarp

2024-04-17

Conny Freyer

Min revisionsberättelse har lämnats

17 april 2024

Martin Sjören  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AEAZ Bostäder AB

Org.nr. 559088 - 8094

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AEAZ Bostäder AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AEAZ Bostäder 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 AEAZ Bostäder AB enligt god revisions sed 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 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

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 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 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 misstag, 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. 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 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 styrelsens 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 eventuella 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 förvaltning för AEAZ Bostäder AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 AEAZ Bostäder 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Kristianstad den 17 april 2024.



Martin Sjören  
Auktoriserad revisor