

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Ä&Ä Fastighets AB

Org.nr. 556814-2573

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-29.

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  
Ola Persson, Styrelseledamot  
2024-07-11

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

Företagets säte är Strömstad.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 704 624	1 808 533	1 682 572	1 574 833
Resultat efter finansiella poster	-690 821	-919 794	-67 947	-178 488
Soliditet (%)	37,8	37,54	36,75	38,17

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	15 367 982	501 465	15 919 447
Balanseras i ny räkning		501 465	-501 465	0
Årets resultat			68 144	68 144
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>15 869 447</u>	<u>68 144</u>	<u>15 987 591</u>

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	15 869 447
Årets resultat	<u>68 144</u>
	<b>15 937 591</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>15 937 591</u>
	<b>15 937 591</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 704 624	1 808 533
Övriga rörelseintäkter		30 305	228 897
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 734 929</u>	<u>2 037 430</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 413 173	-2 006 293
Övriga externa kostnader		-109 440	-131 103
Personalkostnader		0	-3 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-261 258	-248 422
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 783 871</u>	<u>-2 389 257</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-48 942	-351 827
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	107 894	55 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-749 773	-623 703
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-641 879</u>	<u>-567 967</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-690 821	-919 794
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		758 965	1 421 259
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>758 965</u>	<u>1 421 259</u>
<b>Resultat före skatt</b>		68 144	501 465
<b>Årets resultat</b>		<u>68 144</u>	<u>501 465</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	<u>21 548</u>	<u>27 726</u>
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>21 548</b>	<b>27 726</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 671 151	13 915 528
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>41 932</u>	<u>52 635</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 713 083</b>	<b>13 968 163</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7	25 017 576	25 017 576
Fordringar hos koncernföretag	8	<u>1 940 747</u>	<u>1 866 103</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 958 323</b>	<b>26 883 679</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 692 954</b>	<b>40 879 568</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		376 007	309 078
Fordringar hos koncernföretag		828 342	796 505
Övriga fordringar		67 441	69 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>16 310</u>	<u>8 750</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 288 100</b>	<b>1 183 738</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>311 733</u>	<u>325 067</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>311 733</b>	<b>325 067</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 599 833</b>	<b>1 508 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 292 787</b>	<b>42 388 373</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<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>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		15 869 447	15 367 982
Årets resultat		68 144	501 465
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>15 937 591</u>	<u>15 869 447</u>
<b>Summa eget kapital</b>		15 987 591	15 919 447
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 980 000	13 208 000
Skulder till koncernföretag		11 576 681	11 809 483
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>24 556 681</u>	<u>25 017 483</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		228 000	228 000
Leverantörsskulder		261 686	322 869
Skulder till koncernföretag		590 177	336 910
Övriga skulder		51 886	21 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		616 766	542 385
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 748 515</u>	<u>1 451 443</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 292 787</b>	<b>42 388 373</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Noter till resultaträkningen

#### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
--	------	------

Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar till koncernföretag	106 481	55 646
--	---------	--------

#### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
--	------	------

Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-488 180	-362 700
--	----------	----------

### Noter till balansräkningen

#### Not 4 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2023-12-31	2022-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	30 891	0
Inköp	0	30 891
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 891</b>	<b>30 891</b>
Ingående avskrivningar	-3 165	0
Årets avskrivningar	-6 178	-3 165
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 343</b>	<b>-3 165</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>21 548</b>	<b>27 726</b>

# Ä&Ä Fastighets AB

Org.nr. 556814-2573

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	15 810 586	15 810 586
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>15 810 586</u>	<u>15 810 586</u>
	Ingående avskrivningar	-1 895 058	-1 650 681
	Årets avskrivningar	-244 377	-244 377
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-2 139 435</u>	<u>-1 895 058</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<u>13 671 151</u>	<u>13 915 528</u>
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	53 515	0
	Inköp	0	53 515
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>53 515</u>	<u>53 515</u>
	Ingående avskrivningar	-880	0
	Årets avskrivningar	-10 703	-880
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-11 583</u>	<u>-880</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<u>41 932</u>	<u>52 635</u>

**Ä&Ä Fastighets AB**

Org.nr. 556814-2573

<b>Not 7</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-12- 31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Aktier sv dotterföretag		
	Ingående anskaffningsvärden	<u>25 017 576</u>	<u>25 017 576</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>25 017 576</u>	<u>25 017 576</u>
	<b>Redovisat värde</b>	25 017 576	25 017 576
<b>Not 8</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	1 866 103	2 057 570
	Tillkommande fordringar	74 644	0
	Reglerade fordringar	<u>0</u>	<u>-191 467</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>1 940 747</u>	<u>1 866 103</u>
	<b>Redovisat värde</b>	1 940 747	1 866 103
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	23 451 909	23 801 483

## Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 150 000	15 150 000
	Pantsatta aktier i dotterbolag	25 017 576	25 017 576

Not 11	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
	Obegränsad borgen	<u>30 171 750</u>	<u>30 700 500</u>
		30 171 750	30 700 500

## Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Strömstad

Ola Persson

Ola Persson

2024-06-29

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2024.

Martin Karlsson

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ä&Ä Fastighets AB , org.nr 556814-2573

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Ä&Ä Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ä&Ä Fastighets 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 Ä&Ä Fastighets 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 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 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.

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 Å&Å Fastighets 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 Å&Å Fastighets 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Strömstad  
2024-06-29

*Martin Karlsson*  
Martin Karlsson  
Auktoriserad revisor