

ank=20230703;2023070404255

# Årsredovisning

för

## Kvarteret Tärnan i Varberg AB

559065-5345

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvarteret Tärnan i Varberg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-07-18. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Varberg 2023-07-18



Patrik Henriksson

Styrelsen för Kvarteret Tärnan i Varberg 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

Verksamheten består av förvaltning och utveckling av fastigheter.

Bolaget äger sedan tidigare fastigheten Tärnan 4, beläget i Varbergs kommun. På fastigheten kommer det att uppföras sju radhus med byggstart våren 2023.

Bolaget äger även fastigheten Skällinge 4:27.

Under året har Getakärr 3:2, Getakärr 3:4 samt Getakärr 4:3 överlåtits till Brf Tärnan i Varberg, där byggnation av 80 bostadsrätter har påbörjats.

Företaget har sitt säte i Varberg.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Holmeberg i Varberg AB, 559001-1283.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	0	63	148	275	81
Resultat efter finansiella poster	-145	-172	-277	-176	-84
Balansomslutning	72 766	68 330	33 285	23 130	17 646
Soliditet (%)	0,1	0,2	0,3	0,3	0,3

### 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	250 621	-171 602	129 019
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-171 602	171 602	0
Erhållna aktieägartillskott		100 000		100 000
Årets resultat			-144 568	-144 568
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>179 019</b>	<b>-144 568</b>	<b>84 451</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 900 000 kr(800 000kr).

### Förslag till vinstdisposition


Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	179 019
årets förlust	-144 568
	<b>34 451</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	34 451
	<b>34 451</b>

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



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		0	63 000
Övriga rörelseintäkter		0	50
		<b>0</b>	<b>63 050</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-157 433	-196 227
		<b>-157 433</b>	<b>-196 227</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-157 433</b>	<b>-133 177</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	13 040	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175	-38 425
		<b>12 865</b>	<b>-38 425</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-144 568</b>	<b>-171 602</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-144 568</b>	<b>-171 602</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-144 568</b>	<b>-171 602</b> 

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

8 278 563

23 078 563

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar

4

51 087 001

36 059 747

59 365 564

59 138 310

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

5

2 608 075

2 608 075

Andra långfristiga fordringar

6

1 815 000

5 815 000

4 423 075

8 423 075

**Summa anläggningstillgångar**

63 788 639

67 561 385

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

13 040

0

Övriga fordringar

8 644 235

1 697

8 657 275

1 697

##### *Kassa och bank*

333 454

767 327

**Summa omsättningstillgångar**

8 990 729

769 024

**SUMMA TILLGÅNGAR**

72 779 368

68 330 409

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

179 019

250 621

Årets resultat

-144 568

-171 602

**34 451**

**79 019**

**Summa eget kapital**

**84 451**

**129 019**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

13 200 000

Skulder till koncernföretag

69 363 125

50 985 625

**Summa långfristiga skulder**

**69 363 125**

**64 185 625**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

170 000

0

Leverantörsskulder

3 115 210

3 963 009

Aktuella skatteskulder

31 582

37 755

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15 000

15 001

**Summa kortfristiga skulder**

**3 331 792**

**4 015 765**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**72 779 368**

**68 330 409** *WA*

## 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. Ingen avskrivning har gjorts, då avsikten med förvärven är en del i pågående nyanläggning.

#### Pågående fastighetsprojekt

Pågående fastighetsprojekt uppstår vid den tidpunkt då det fattas ett definitivt beslut om byggstart och aktiviteter påbörjats som är nödvändiga för att färdigställa fastighetsprojektet. Viss del av ränta och kreditavgifter aktiveras.

Aktiverade ränte- och kreditkostnader uppgår till 4 131 136 kr (1 673 446 kr).

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

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

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

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

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	13 040	0
	<b>13 040</b>	<b>0</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 078 563	16 549 600
Inköp	0	14 951 988
Försäljningar/utrangeringar	-14 800 000	-8 423 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 278 563</b>	<b>23 078 563</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 278 563</b>	<b>23 078 563</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	36 059 747	16 455 565
Under året nedlagda kostnader	32 296 193	19 604 182
Försäljningar/utrangeringar	-17 268 939	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 087 001</b>	<b>36 059 747</b>
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>51 087 001</b>	<b>36 059 747</b>

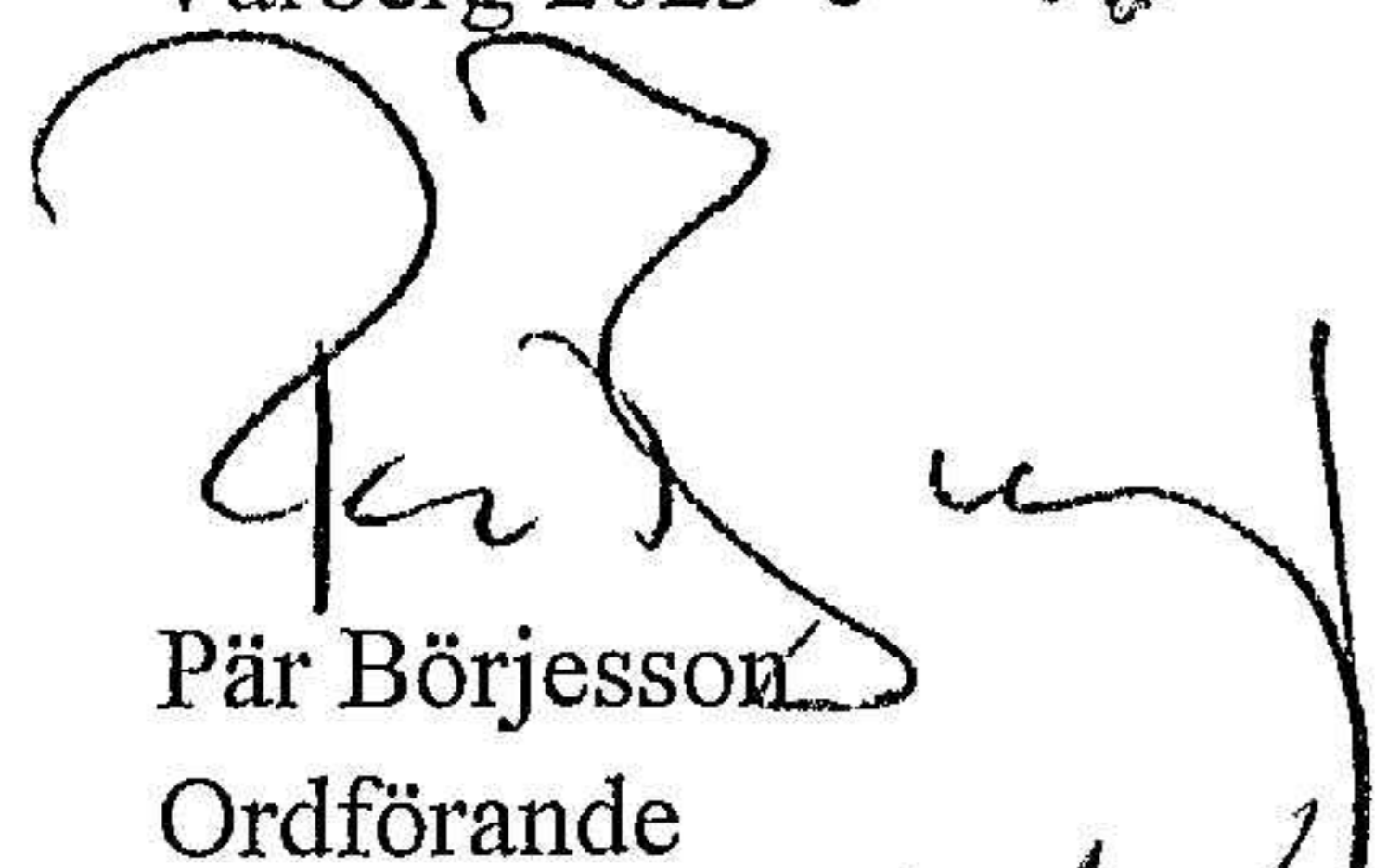
**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 608 075	0
Tillkommande fordringar	0	2 608 075
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 608 075</b>	<b>2 608 075</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 608 075</b>	<b>2 608 075</b>

**Not 6 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 815 000	0
Tillkommande fordringar	0	5 815 000
Avgående fordringar	-4 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 815 000</b>	<b>5 815 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 815 000</b>	<b>5 815 000</b>

Varberg 2023-01-18



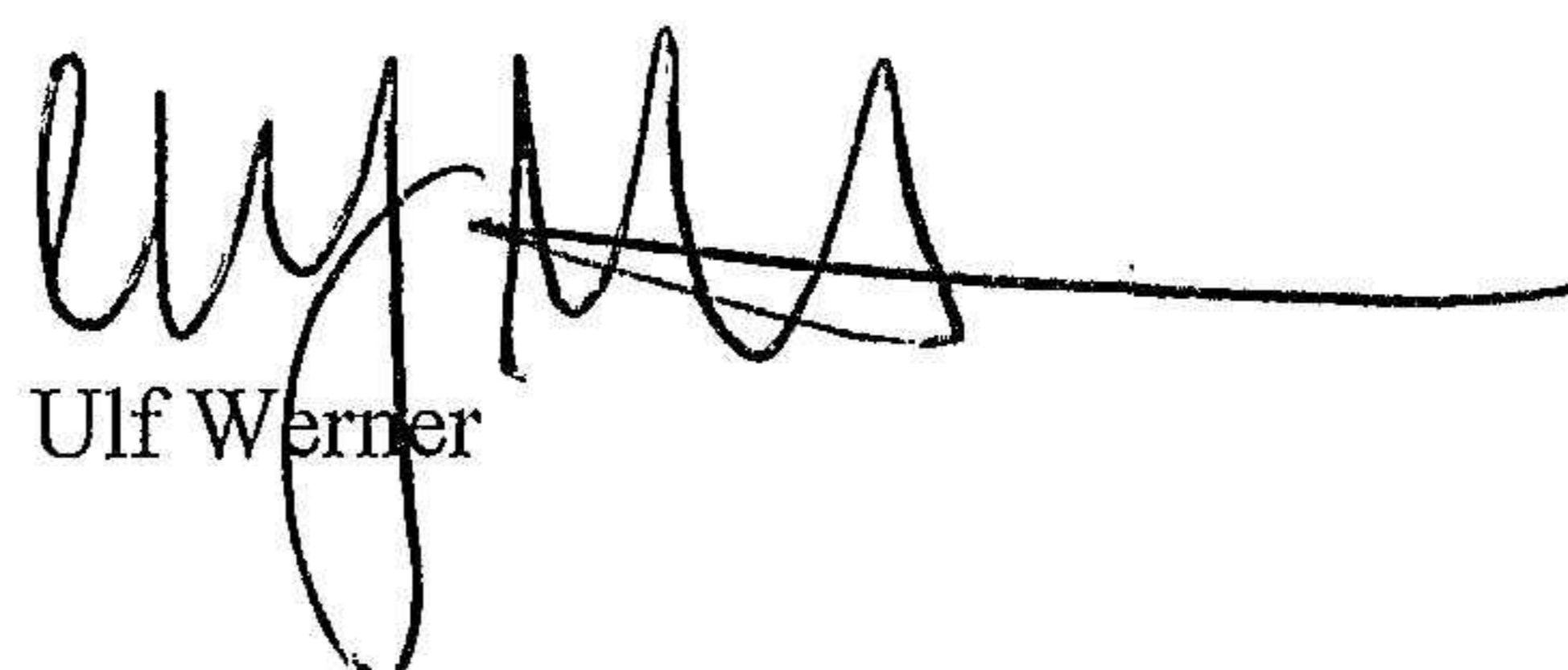
Pär Börjesson  
Ordförande



Lars-Olof Oskarsson

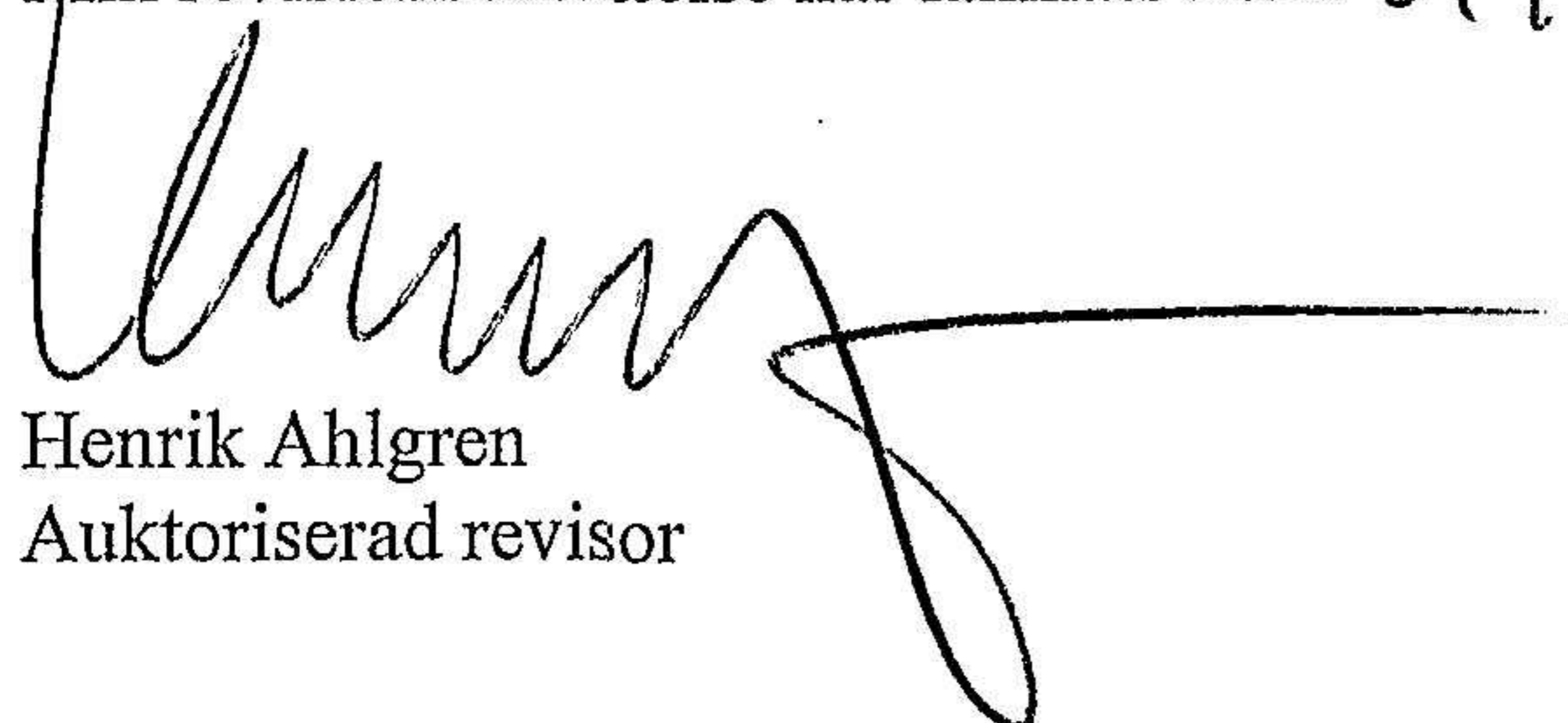


Patrik Henriksson



Ulf Werner

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-01-18



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarteret Tärnan i Varberg AB  
Org.nr 559065-5345

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarteret Tärnan i Varberg 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 Tärnan i Varberg ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Tärnan i Varberg 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.

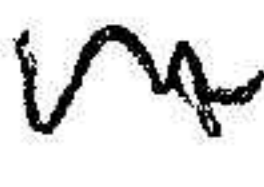
### *Styrelsens ansvar*

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 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.

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. 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 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 Kvarteret Tärnan i Varberg AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Tärnan i Varberg 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:

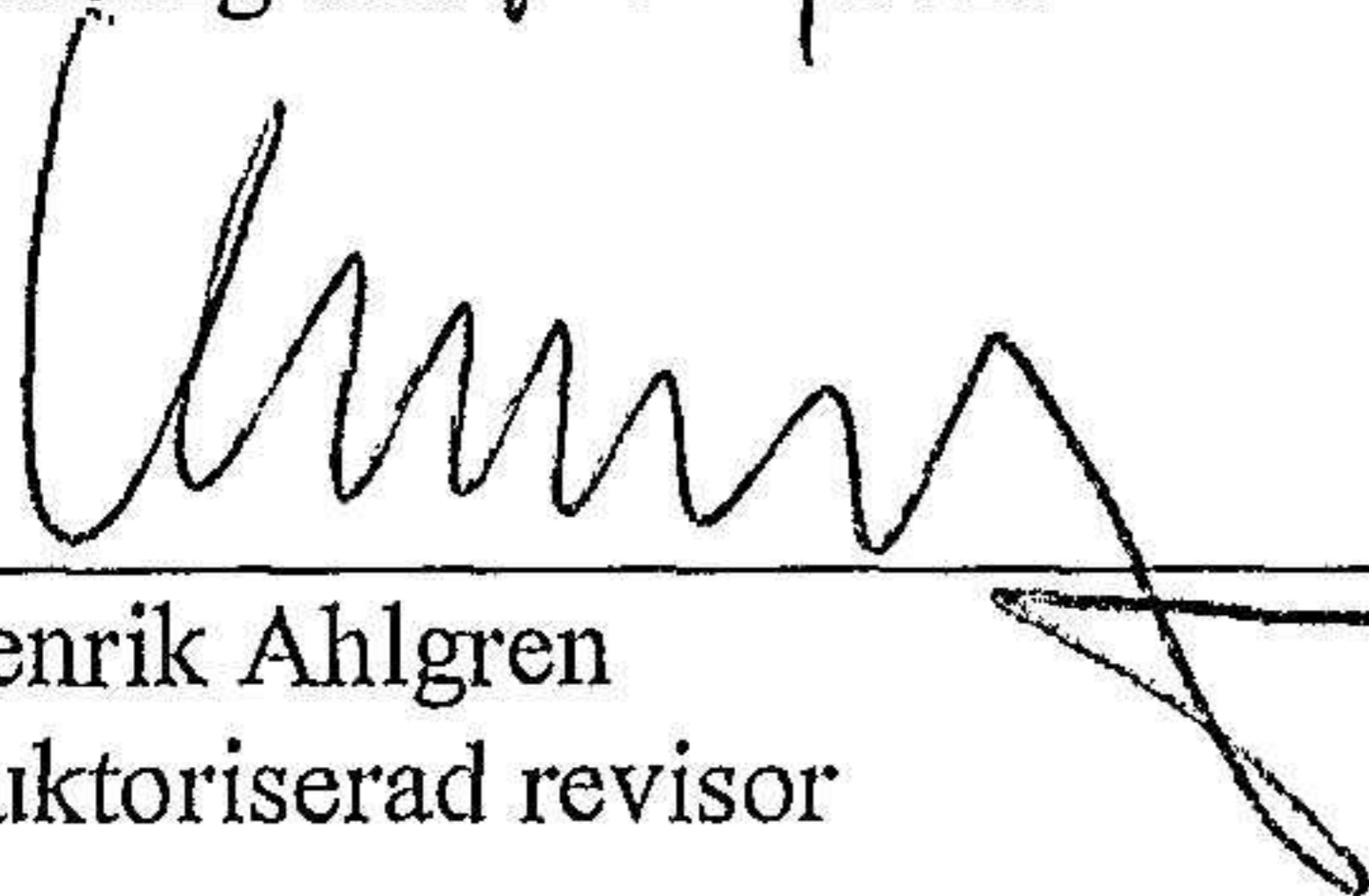
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Varberg den 18/4/2023



Henrik Ahlgren  
Auktoriserad revisor