

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Ä&Ä Fastighets AB

Org.nr. 556814-2573

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30.

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  
2023-07-09

## 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 808 533	1 682 572	1 574 833	1 619 819
Resultat efter finansiella poster	-919 794	-67 947	-178 488	-576 159
Soliditet (%)	37,55	36,75	38,17	38,55

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	15 435 929	-67 947	15 367 982
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		-67 947	67 947	0
Årets resultat			501 465	501 465
Belopp vid årets utgång	50 000	15 367 982	501 465	15 869 447

#### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	15 367 982
Årets resultat	501 465
	<u>15 869 447</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	15 869 447
	<u>15 869 447</u>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 808 533	1 682 572
Övriga rörelseintäkter		228 897	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 037 430</u>	<u>1 682 572</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 006 293	-848 448
Övriga externa kostnader		-131 103	-214 814
Personalkostnader		-3 439	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-248 422</u>	<u>-242 691</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-2 389 257</u>	<u>-1 305 953</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-351 827	376 619
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	55 736	31 554
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-623 703</u>	<u>-476 120</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-567 967</u>	<u>-444 566</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-919 794	-67 947
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		<u>1 421 259</u>	<u>0</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>1 421 259</u>	<u>0</u>
<b>Resultat före skatt</b>		501 465	-67 947
<b>Årets resultat</b>		<u>501 465</u>	<u>-67 947</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	4	<u>27 726</u>	<u>0</u>
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>27 726</b>	<b>0</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	13 915 528	14 159 905
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>52 635</u>	<u>0</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 968 163</b>	<b>14 159 905</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	7	25 017 576	25 017 576
Fordringar hos koncernföretag	8	<u>1 866 103</u>	<u>2 057 570</u>
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 883 679</b>	<b>27 075 146</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 879 568</b>	<b>41 235 051</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		309 078	327 480
Fordringar hos koncernföretag		796 505	4 615
Övriga fordringar		69 405	95 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>8 750</u>	<u>11 860</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 183 738</b>	<b>439 484</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>325 067</u>	<u>269 320</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>325 067</b>	<b>269 320</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 508 805</b>	<b>708 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 388 373</b>	<b>41 943 855</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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		15 367 982	15 435 929
Årets resultat		501 465	-67 947
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>15 869 447</u>	<u>15 367 982</u>
<b>Summa eget kapital</b>		15 919 447	15 417 982
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 208 000	13 360 000
Skulder till koncernföretag		11 809 483	12 080 534
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>25 017 483</u>	<u>25 440 534</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		228 000	304 000
Leverantörsskulder		322 869	42 492
Skulder till koncernföretag		336 910	83 143
Övriga skulder		21 279	37 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		542 385	618 027
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 451 443</u>	<u>1 085 339</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 388 373</b>	<b>41 943 855</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 och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2</b>	<b>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser fordringar till koncernföretag	55 646	31 360
<b>Not 3</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-362 700	-249 585

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	0	
	Inköp	30 891	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>30 891</b>	<b>0</b>
	Ingående avskrivningar	0	
	Årets avskrivningar	-3 165	0
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 165</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>27 726</b>	<b>0</b>

# Ä&Ä Fastighets AB

Org.nr. 556814-2573

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	-1 650 681	-1 407 990
	Årets avskrivningar	-244 377	-242 691
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-1 895 058</u>	<u>-1 650 681</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>13 915 528</b>	<b>14 159 905</b>
<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	0	
	Inköp	53 515	0
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>53 515</u>	<u>0</u>
	Ingående avskrivningar	0	
	Årets avskrivningar	-880	0
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-880</u>	<u>0</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>52 635</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12- 31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Aktier sv dotterföretag		
	Ingående anskaffningsvärden	25 017 576	25 017 576
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>25 017 576</u>	<u>25 017 576</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>25 017 576</b>	<b>25 017 576</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	2 057 570	443 147
	Årets lämnade lån	0	1 714 423
	Årets amorteringar	-191 467	-100 000
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>1 866 103</u>	<u>2 057 570</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>1 866 103</b>	<b>2 057 570</b>
<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	23 801 483	24 224 534

## Övriga noter

<b>Not 10</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 150 000	15 150 000
	Pantsatta aktier i dotterbolag	25 017 576	25 017 576
<b>Not 11</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Obegränsad borgen	<u>30 700 500</u>	<u>31 229 250</u>
		30 700 500	31 229 250
<b>Not 12</b>	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Strömstad

Ola Persson

Ola Persson

2023-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023.

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 2022.

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 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 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 revisionsred 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 Ä&Ä Fastighets AB för år 2022 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Ä&Ä Fastighets AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 2023-06-30

*Martin Karlsson*

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor