

Årsredovisning
för
Koster Fastigheter AB
556823-6946

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 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:

Sven Gustafsson, Styrelseledamot
2023-07-06

Styrelsen för Koster Fastigheter 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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Koster 4 i Uddevalla kommun.

Bolaget är ett dotterbolag till AB Svensbo, 556689-7343.

Under året har det större ombyggnadsprojekt på fem punkthus på Cyklonvägen i Uddevalla som påbörjades under 2020 fortlöpt. Ombyggnaden av det punkthus som påbörjades under 2021 har under året färdigställts och ombyggnad påbörjats på nästa. Sammantaget är idag två punkthus färdigställda och det tredje färdigställs under 2023. Ombyggnadsprojektet medför att flertalet lägenheter fortsatt ej är uthyrd, vilket återspeglas i förändringen av omsättning jämfört med tidigare år.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	12 533	11 243	12 518	15 444
Resultat efter finansiella poster	-27 358	-34 802	-17 204	-3 652
Soliditet (%)	0	0	0	0

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	99 832	1 700 000	-1 728 396	121 436
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning		-28 396	-1 700 000	1 728 396	0
Erhållna aktieägartillskott			2 900 000		2 900 000
Årets resultat				-2 888 519	-2 888 519
Belopp vid årets utgång	50 000	71 436	2 900 000	-2 888 519	132 917

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 100 000 (5 200 000).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 900 000
årets förlust	-2 888 519
	11 481
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 481
	11 481

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		12 532 823	11 242 863
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		12 532 823	11 242 863
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-36 277 839	-43 345 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 701 155	-1 690 909
Summa rörelsekostnader		-37 978 994	-45 036 682
Rörelseresultat		-25 446 171	-33 793 819
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	8 464	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 920 468	-1 007 850
Summa finansiella poster		-1 912 004	-1 007 850
Resultat efter finansiella poster		-27 358 175	-34 801 669
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		24 469 656	33 073 273
Summa bokslutsdispositioner		24 469 656	33 073 273
Resultat före skatt		-2 888 519	-1 728 396
Årets resultat		-2 888 519	-1 728 396

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3, 4

90 327 191

91 154 596

Summa materiella anläggningstillgångar

90 327 191

91 154 596

Summa anläggningstillgångar

90 327 191

91 154 596

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

998 648

902 783

Övriga fordringar

18 028

22 607

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

26 584

21 708

Summa kortfristiga fordringar

1 043 260

947 098

Kassa och bank

Kassa och bank

7 795 227

4 840 819

Summa kassa och bank

7 795 227

4 840 819

Summa omsättningstillgångar

8 838 487

5 787 917

SUMMA TILLGÅNGAR

99 165 678

96 942 513

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		71 436	99 832
Summa bundet eget kapital		121 436	149 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 900 000	1 700 000
Årets resultat		-2 888 519	-1 728 396
Summa fritt eget kapital		11 481	-28 396
Summa eget kapital		132 917	121 436
Långfristiga skulder			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		91 500 000	77 500 000
Skulder till koncernföretag		2 681 143	13 400 799
Summa långfristiga skulder		94 181 143	90 900 799
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	1 000 000
Leverantörsskulder		2 893 090	2 895 230
Skatteskulder		3 065	54 313
Övriga skulder		7 555	20 536
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 947 908	1 950 200
Summa kortfristiga skulder		4 851 618	5 920 279
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 165 678	96 942 514

Noter

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
Markanläggningar	20 år

Not 1 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter som avser fordringar till koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	8 464	0
	8 464	0

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	385 262	320 741
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	1 535 206	687 109
	1 920 468	1 007 850

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	106 435 054	106 435 054
Inköp	873 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 308 804	106 435 054
Ingående avskrivningar	-15 974 212	-14 327 970
Årets avskrivningar	-1 656 489	-1 646 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 630 701	-15 974 212
Utgående redovisat värde	89 678 103	90 460 842

Not 4 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	893 335	893 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	893 335	893 335
Ingående avskrivningar	-199 580	-154 913
Årets avskrivningar	-44 667	-44 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-244 247	-199 580
Utgående redovisat värde	649 088	693 755

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	87 500 000	73 500 000
	87 500 000	73 500 000

För skulder till koncernföretag har ingen amorteringsplan upprättats.

Not Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för Fastighets AB Gerås, 556969-0885	11 570 000	11 830 000
	11 570 000	11 830 000

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	91 500 000	87 250 000
	91 500 000	87 250 000

Göteborg 2023-06-28

Sven Gustafsson
Sven Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

Fredrik Waern
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Koster Fastigheter AB , org.nr 556823-6946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Koster Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Koster Fastigheter 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 Koster Fastigheter 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 Koster Fastigheter 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 styrelseledamoten 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 Koster Fastigheter 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 styrelseledamoten 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-06-28

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor