

# Kulting Fastighetsförvaltning AB

Org.nr  
556075-7774

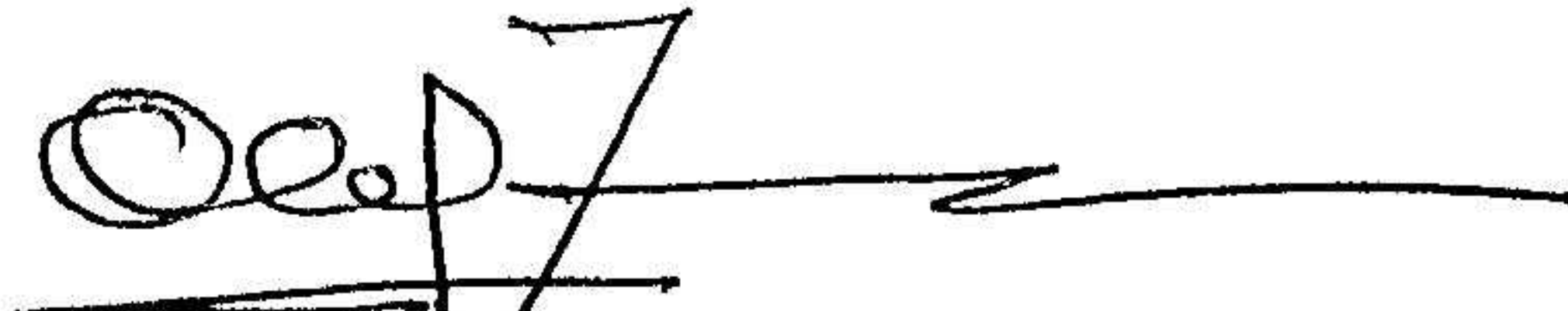
## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kulting Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-02-*27*. Årsstämman Beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg 2023-02-*27*

  
Olof Ivarsson

Kulting Fastighetsförvaltning AB  
556075-7774

2023030909359

## ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2022

Styrelsen för Kulting Fastighetsförvaltning AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

### Förvaltningsberättelse

#### Allmänt om verksamheten.

Bolagets rörelse omfattar fastighetsförvaltning.  
Bolaget är dotterbolag till Kulting Holding AB, 556821-9793

Företagets säte är Göteborg

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Intäkter av fastighetsförvaltning	2 588 842	2 621 880	2 432 529	2 905 404	2 834 854
Resultat efter finansiella poster	-416 291	241 287	-555 087	-733 002	-4 089 349
Balansomslutning	18 803 874	19 436 567	20 434 748	21 137 790	22 870 038
Soliditet	5%	7%	1%	2%	1%
Antal anställda	1	1	1	1	1

Förändring av eget kapital	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 329 197
Utdelning			-1 329 197
Årets resultat			731 620
	100 000	20 000	731 620

Kulting Fastighetsförvaltning AB  
556075-7774

2023030909360

### Förslag till vinstdisposition.

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	-
Årets resultat	731 620
	<b>731 620</b>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så	
att tillaktieägaren utdelas	731 620
att i ny räkning balanseras	-
	<b>731 620</b>

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



Kulting Fastighetsförvaltning AB  
556075-7774

2023030909361

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
Nettoomsättning			
Intäkt av fastighetsförvaltning		2 588 842	2 621 880
Övriga rörelseintäkter		-	8 000
		<b>2 588 842</b>	<b>2 629 880</b>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 703 729	-1 122 118
Personalkostnader	2	-625 991	-383 524
Avskrivningar enligt plan			
- Byggnader		-378 443	-378 443
- Inventarier		-27 500	-27 500
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-146 821</b>	<b>718 295</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 470	-477 008
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-416 291</b>	<b>241 287</b>
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		1 147 911	1 087 910
<b>Årets resultat</b>		<b>731 620</b>	<b>1 329 197</b>

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**  
556075-7774

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	16 874 309	17 252 752
Inventarier	4	82 500	110 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 956 809</b>	<b>17 362 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Fordran koncernbolag		1 262 410	1 481 629
Övriga kortfristiga fordringar		79 089	79 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 207	7 207
Kassa och bank		498 359	505 230
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 847 065</b>	<b>2 073 815</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>18 803 874</b>	<b>19 436 567</b>

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**  
556075-7774

<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>			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-	-
Årets resultat		731 620	1 329 197
<b>Summa eget kapital</b>		<b>851 620</b>	<b>1 449 197</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Banklån	5	8 670 000	17 670 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skuld koncernbolag		8 962 067	-
Övriga skulder		15 000	12 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 187	304 870
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 282 254</b>	<b>317 370</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>18 803 874</b>	<b>19 436 567</b>

## 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.

#### *Definition av nyckeltal*

##### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

### Värderingsprinciper

#### Avskrivningar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

##### Tillämpade avskrivningstider:

Inventarier

Antal år

5

Byggnader

50

### Not 2 Medelantalet anställda

2022

2021

Medelantalet anställda:

Kvinnor

1

1

Män

0

0

Totalt

1

1

Kulting Fastighetsförvaltning AB  
556075-7774

2023030909365

<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	21 379 262	21 379 262
	Utgående anskaffningsvärde	21 379 262	21 379 262
	Ingående avskrivningar enligt plan	4 126 510	3 748 067
	Årets avskrivningar	378 443	378 443
	Utgående avskrivningar enligt plan	4 504 953	4 126 510
	<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>16 874 309</b>	<b>17 252 752</b>

Stampen 19:14, Göteborg			
Bokfört värde byggnader	14 417 205	14 795 648	
Bokfört värde mark	2 457 104	2 457 104	
Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	22 400 000	
Taxeringsvärde mark	20 800 000	22 600 000	

<b>Not 4</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	137 500	-
	Årets anskaffningar	-	137 500
	Utgående anskaffningsvärde	137 500	137 500
	Ingående avskrivningar enligt plan	27 500	-
	Årets avskrivningar	27 500	27 500
	Utgående avskrivningar enligt plan	55 000	27 500
	<b>Restvärde enligt plan</b>	<b>82 500</b>	<b>110 000</b>

**Kulting Fastighetsförvaltning AB**

556075-7774

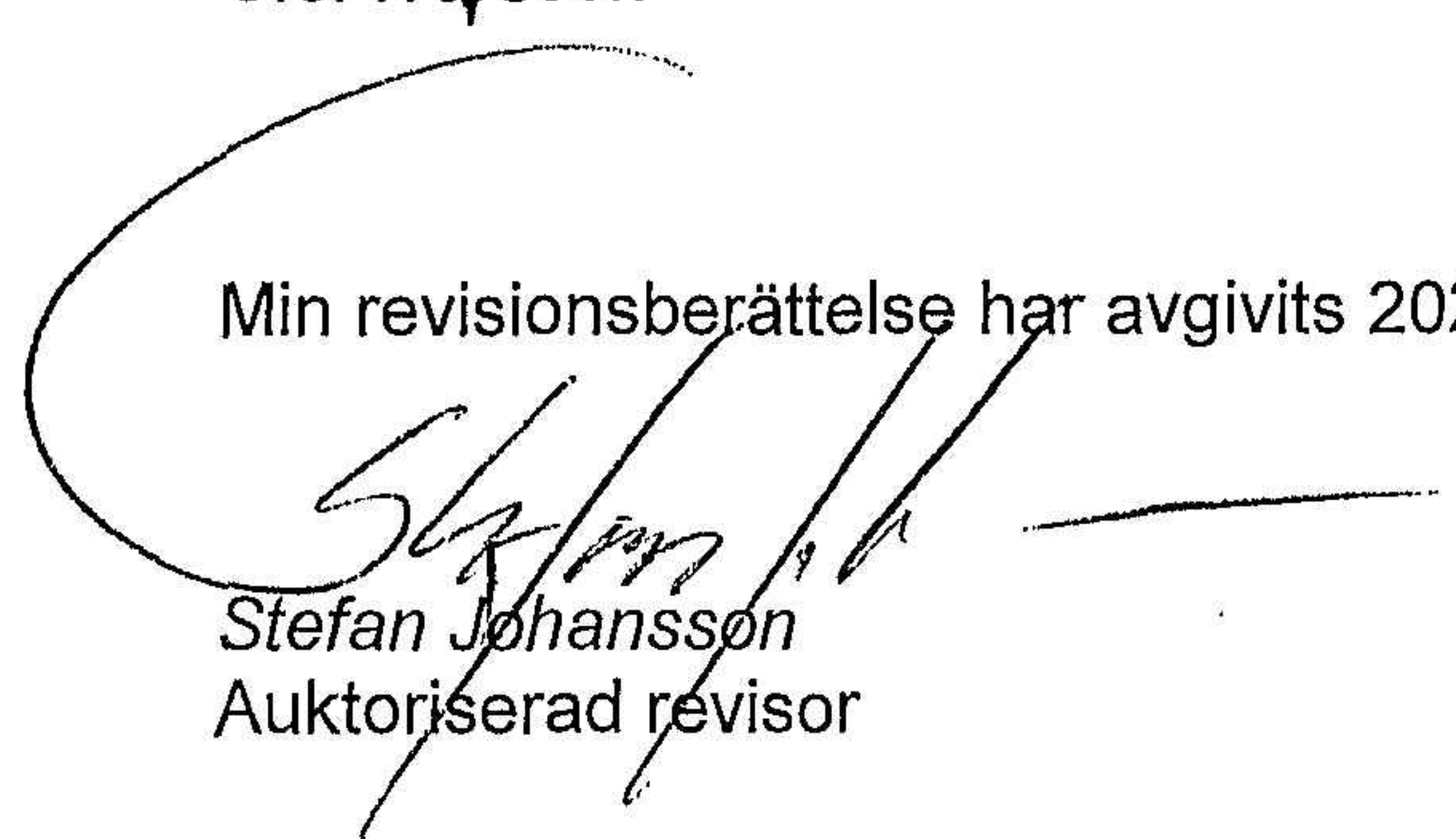
2023030909366

<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller senare än fem år efter balansdagen	8 670 000	17 670 000
<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>		
	<b>Ställda panter</b>		
	Fastighetsinteckningar	17 840 000	17 840 000

Göteborg 2023-02-22

  
Olof Ivarsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023-02-22

  
Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kulting Fastighetsförvaltning AB  
Org.nr 556075-7774

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kulting Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2022.

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

Göteborg 2023-02-22

  
Stefan Johansson  
Auktoriserad revisor