

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ)

556812-8960

Räkenskapsåret

2022

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningarna fastställs på årsstämman 2023-06-30. Stämman beslöt gillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 2023-06-30

Namnförtydligande: Oscar Berg, Styrelseledamot

# Årsredovisning

och

# Koncernredovisning

för

# Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ)

556812-8960

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Caracol (publ) avger följande årsredovisning och koncernredovisning 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

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta andelar i fastighetsägande dotterbolag och andra typer av värdepapper.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Samtliga preferensaktier i serie B har lösts in i sin helhet. Fordran på köpare av tidigare genomfört projekt har slutreglerats i sin helhet.

Stockholm

Koncernen har i början av året slutfört genomförd försäljning av radhusområde om 27 enheter i Österåker. Därutöver har koncernen avyttrat ett antal bostadsrättsandelar i ett tidigare genomfört projekt i Barkarby.

Öresund

I Lund har koncernen intresse i ett antal hyresfastigheter, varav en har avyttrats till en bostadsrättsförening under räkenskapsåret

### Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 977	6 836	69 167	6 390	13 776
Res. efter finansiella poster	41 801	-1 714	-2 866	25 523	12 217
Balansomslutning	80 831	139 407	296 751	309 002	350 778
Soliditet (%)	33	29	41	52	48
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Res. efter finansiella poster	-21 702	71 558	-24 755	58 066	-9 379
Balansomslutning	41 338	79 864	171 470	135 225	146 165
Soliditet (%)	16	44	69	80	60

HB

### Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inld. årets resultat	Minoritets- intresse	Totalt
Belopp vid årets ingång	715 651	3 020 608	9 078 973	27 393 894	40 209 126
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-2 156 510	-27 326 524	-29 483 034
Minskning av aktiekapital	-56 751		-11 293 449		-11 350 200
Avgår eget kapital för minoritetsintresse			-12 760 573		-12 760 573
Årets resultat			28 876 761	11 273 016	40 149 777
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>658 900</b>	<b>3 020 608</b>	<b>11 745 202</b>	<b>11 340 386</b>	<b>26 765 096</b>

Moderbolaget	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	715 651	3 020 608	43 249	32 126 969	-619 630	35 286 847
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Utdelning				-2 156 510		-2 156 510
Balanseras i ny räkning				-619 630	619 630	0
Minskning av aktiekapital	-56 751			-11 293 449		-11 350 200
Årets resultat					-14 481 179	-14 481 179
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>658 900</b>	<b>3 020 608</b>	<b>43 249</b>	<b>18 057 380</b>	<b>-14 481 179</b>	<b>7 298 958</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 057 380
årets förlust	-14 481 179
	<b>3 576 201</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 576 201
	<b>3 576 201</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. HB

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		1 977 238	6 835 541
Övriga rörelseintäkter	2	16 603 587	8 354 077
		<b>18 580 825</b>	<b>15 189 618</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-30 220	-2 569 261
Övriga externa kostnader		-4 752 679	-10 819 684
Personalkostnader	3	-289 730	-653 224
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-306 770	-1 044 845
Övriga rörelsekostnader		0	-5 300 388
		<b>-5 379 399</b>	<b>-20 387 402</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 201 426</b>	<b>-5 197 784</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		41 680 508	10 328 765
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-12 348 250	-621 683
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		601 704	2 845 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 333 962	-9 068 686
		<b>28 600 000</b>	<b>3 484 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>41 801 426</b>	<b>-1 713 669</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>41 801 426</b>	<b>-1 713 669</b>
Skatt på årets resultat		-95 859	-56 170
Uppskjuten skatt		-1 555 790	2 171 740
Årets resultat		40 149 777	401 900
Hänförligt till moderföretagets aktieägare		28 876 761	510 629
Hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		11 273 016	-108 726

HB

## Koncernens Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	4	0	0
		0	0
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	19 272 618	86 287 535
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	458
		<b>19 272 618</b>	<b>86 287 993</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	0	0
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		40 000	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	9 495 509	23 595 509
Uppskjuten skattefordran		5 965 380	9 740 518
Andra långfristiga fordringar		938 000	913 795
		<b>16 438 889</b>	<b>34 249 822</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 711 507</b>	<b>120 537 815</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Pågående arbete för annans räkning		0	259 616
		0	<b>259 616</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		121 301	917 840
Fordringar moderföretag		11 708 050	0
Övriga fordringar		31 134 415	16 982 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		90 902	251 183
		<b>43 054 668</b>	<b>18 151 292</b>
Kassa och bank		2 065 608	458 688
		<b>2 065 608</b>	<b>458 688</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 120 276</b>	<b>18 869 596</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 831 783</b>	<b>139 407 411</b>

HB

## Koncernens Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

658 900

715 651

Reserver

9

3 020 608

3 020 608

Annat eget kapital inklusive årets resultat

11 745 202

9 078 973

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

15 424 710

12 815 232

#### Innehav utan bestämmande inflytande

Innehav utan bestämmande inflytande

11 340 387

27 393 894

Eget kapital hänförligt till minoritetsintresset

11 340 387

27 393 894

Summa eget kapital

26 765 097

40 209 126

#### Avsättningar

10

Uppskjuten skatteskuld

0

7 757 489

0

7 757 489

#### Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

18 832 600

54 599 400

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

1 248 272

1 148 272

Övriga skulder

35 970

0

20 116 842

55 747 672

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

197 200

197 200

Förskott från kunder

0

656

Leverantörsskulder

959 487

2 713 448

Skulder till övriga företag som det finns ett ägarintresse  
i

480 000

0

Aktuella skatteskulder

144 344

825 617

Övriga skulder

31 766 084

30 875 283

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

402 729

1 080 920

33 949 844

35 693 124

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

80 831 783

139 407 411

HB

**Moderbolagets  
Resultaträkning**

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga rörelseintäkter		16 081 499	1 273
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Handelsvaror		-30 220	0
Övriga externa kostnader		-402 707	-783 546
		<b>-432 927</b>	<b>-783 546</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 648 572</b>	<b>-782 273</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-24 389 527	76 012 080
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-11 988 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 688	2 282
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 619	-3 674 187
		<b>-36 740 458</b>	<b>72 340 175</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 091 886</b>	<b>71 557 902</b>
Bokslutsdispositioner	13	8 166 498	-74 246 880
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 925 388</b>	<b>-2 688 978</b>
Skatt på årets resultat		-1 555 791	2 069 347
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 481 179</b>	<b>-619 630</b>

HB

## Moderbolagets Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Hysesrätter och liknande rättigheter	4	0	0
--------------------------------------	---	---	---

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	14, 15	3 063 576	28 063 576
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7, 16	1 564 598	1 564 598
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 295 510	2 295 510
Uppskjuten skattefordran		5 965 380	7 521 171
Andra långfristiga fordringar		220 700	220 700
		<b>13 109 764</b>	<b>39 665 555</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 109 764</b>	<b>39 665 555</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		27 934 712	38 026 897
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		100 317	407
Övriga fordringar		159 864	2 166 073
		<b>28 194 893</b>	<b>40 193 377</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>559 440</b>	<b>5 245</b>
------------------------------------	--	----------------	--------------

### SUMMA TILLGÅNGAR

		<b>41 864 097</b>	<b>79 864 177</b>
--	--	-------------------	-------------------

HB

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not 2022-12-31 2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

658 900 715 651

Uppskrivningsfond

9 3 020 608 3 020 608

Reservfond

43 249 43 249

3 722 757 3 779 508

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

18 057 380 32 126 969

Årets resultat

-14 481 179 -619 630

3 576 201 31 507 339

**Summa eget kapital**

7 298 958 35 286 847

**Långfristiga skulder**

17

Skulder till kreditinstitut

0 4 000 000

**Summa långfristiga skulder**

0 4 000 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

8 695 912 889

Skulder till koncernföretag

33 658 844 37 678 460

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

802 600 1 510 891

Övriga skulder

20 000 400 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

75 000 75 000

**Summa kortfristiga skulder**

34 565 139 40 577 330

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

41 864 097 79 864 177

HB

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen 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.

#### Koncernredovisning

##### *Konsolideringsmetod*

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

##### *Transaktioner mellan koncernföretag*

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Hyresrätter och liknande rättigheter 5 år

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 50 år

Maskiner och andra tekniska anläggningar 5 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

#### Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Bolagets leasing är operationella och uppgår inte till något väsentligt belopp. HB

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver. HB

2023080103008

**Not 2 Övriga rörelseintäkter  
Koncernen**

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Resultat vid försäljning av tillgångar	16 081 500	8 025 231
Övriga rörelseintäkter	522 087	328 846
	<b>16 603 587</b>	<b>8 354 077</b>

**Not 3 Medelantalet anställda  
Koncernen**

	2021	2020
Medelantalet anställda	2	2

**Not 4 Hyresrätter och liknande rättigheter  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 203	464 203
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>464 203</b>	<b>464 203</b>
Ingående avskrivningar	-464 203	-446 864
Årets avskrivningar	0	-17 339
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-464 203</b>	<b>-464 203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	464 203	464 203
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>464 203</b>	<b>464 203</b>
Ingående avskrivningar	-464 203	-446 864
Årets avskrivningar	0	-17 339
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-464 203</b>	<b>-464 203</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

HB

2023080103009

**Not 5 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 975 003	126 731 313
Inköp	45 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-53 347 216	-51 756 310
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 672 787</b>	<b>74 975 003</b>
Ingående avskrivningar	-12 364 273	-21 167 625
Försäljningar/utrangeringar	10 287 145	9 848 197
Årets avskrivningar	-306 770	-1 044 845
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 383 898</b>	<b>-12 364 273</b>
Ingående uppskrivningar	23 676 805	20 688 023
Försäljningar/utrangeringar	-23 676 805	-9 977 206
Årets uppskrivningar	0	13 288 028
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	0	-322 040
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>23 676 805</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 288 889</b>	<b>86 287 535</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 591	69 591
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>69 591</b>	<b>69 591</b>
Ingående avskrivningar	-69 133	-66 493
Årets avskrivningar	-458	-2 640
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 591</b>	<b>-69 133</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>458</b>

**Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

HB

2023080103010

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 564 598	1 564 598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 564 598	1 564 598
Utgående redovisat värde	1 564 598	1 564 598

**Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Koncernen**

Andelar i bostadsrättsförening

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 595 509	71 545 511
Försäljningar/utrangeringar	-14 100 000	-47 950 002
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 495 509	23 595 509
Utgående redovisat värde	9 495 509	23 595 509

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 295 510	2 295 510
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 295 510	2 295 510
Utgående redovisat värde	2 295 510	2 295 510

**Not 9 Uppskrivningsfond  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 020 608	3 020 608
	3 020 608	3 020 608

**Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	3 020 608	3 020 608
Belopp vid årets utgång	3 020 608	3 020 608 HB

2023080103011

**Not 10 Avsättningar  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	5 122 548	5 130 764
Förändring uppskjuten skatt	2 634 941	-8 216
	<b>7 757 489</b>	<b>5 122 548</b>

**Not 11 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 1 år	197 200	769 600
Amortering inom 2 till 5 år	788 800	3 078 400
Amortering efter 5 år	19 130 842	51 899 672
	<b>20 116 842</b>	<b>55 747 672</b>

**Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022	2021
Erhållna utdelningar	0	76 102 580
Resultat vid avyttring	0	-90 500
Nedskrivning	-25 000 000	0
	<b>-25 000 000</b>	<b>76 012 080</b>

**Not 13 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-74 246 880
Mottagna koncernbidrag	8 166 498	0
	<b>8 166 498</b>	<b>-74 246 880</b>

2023080103012

**Not 14 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 063 576	28 318 576
Inköp/tillskott	0	0
Försäljningar	0	-255 000
Nedskrivningar	-25 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 063 576</b>	<b>28 063 576</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 063 576</b>	<b>28 063 576</b>

**Not 15 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Org nr	Kapital andel	Antal andelar	Bokfört värde
BostadsAB Ekeby Holding AB, Stockholm	559044-2793	100	500	50 000
Valhalla Kommersiella AB, Stockholm	556800-8675	100	1 000	100 000
Occom Utby AB, Stockholm	556918-7502	100	10 000	72 000
Occom Förvaltning AB, Stockholm	556906-0592	100	500	250 000
Occom Säby AB, Stockholm	559114-8043	100	50 000	1 100 000
Occom Granen AB, Stockholm	556920-1386	50	700	491 576
Bowlinghuset K6 EKF, Stockholm	769632-6391	99,8	998	1 000 000
				<b>3 063 576</b>

**Not 16 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag  
Moderbolaget**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Akropol Förvaltning Lund AB	40	40	400	1 564 598
				<b>1 564 598</b>

**Not 17 Långfristiga skulder  
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering efter 1 år	0	4 000 000
Amortering år 2-5	0	0
	<b>0</b>	<b>4 000 000</b>

AB

2023080103013

**Not 18 Eventualförpliktelser  
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen	36 100 000	80 089 000
Ansvarsförbindelser	300 000	300 000
	<b>36 400 000</b>	<b>80 389 000</b>

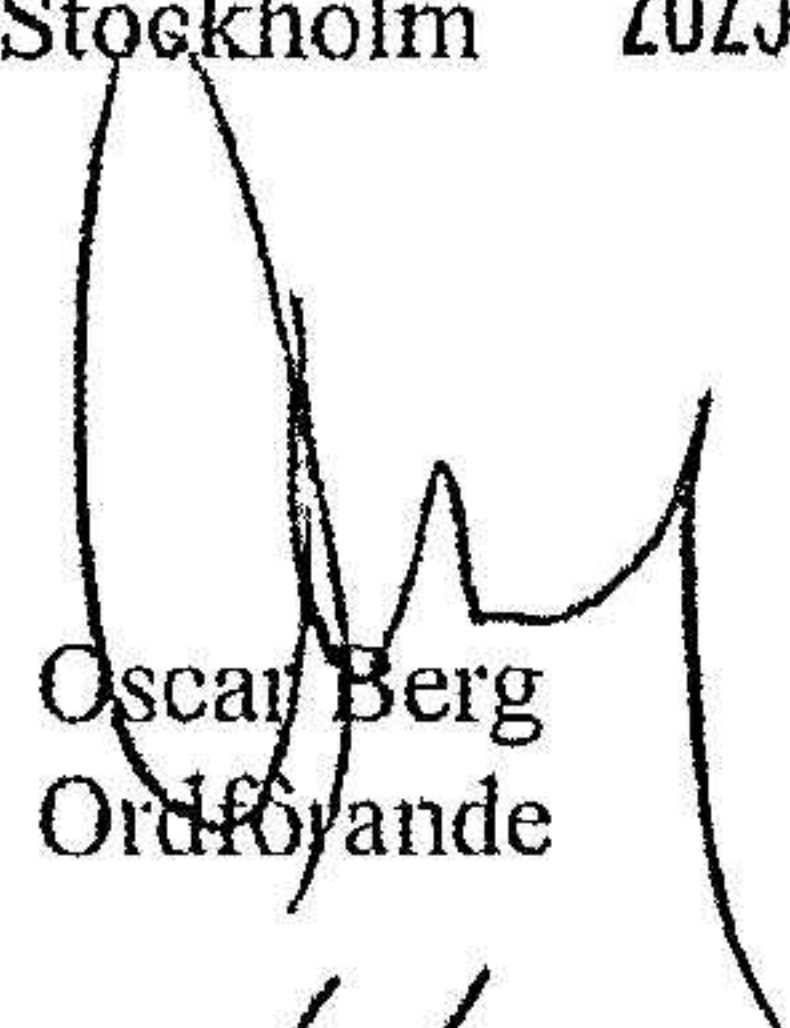
**Not 19 Ställda säkerheter  
Koncernen**

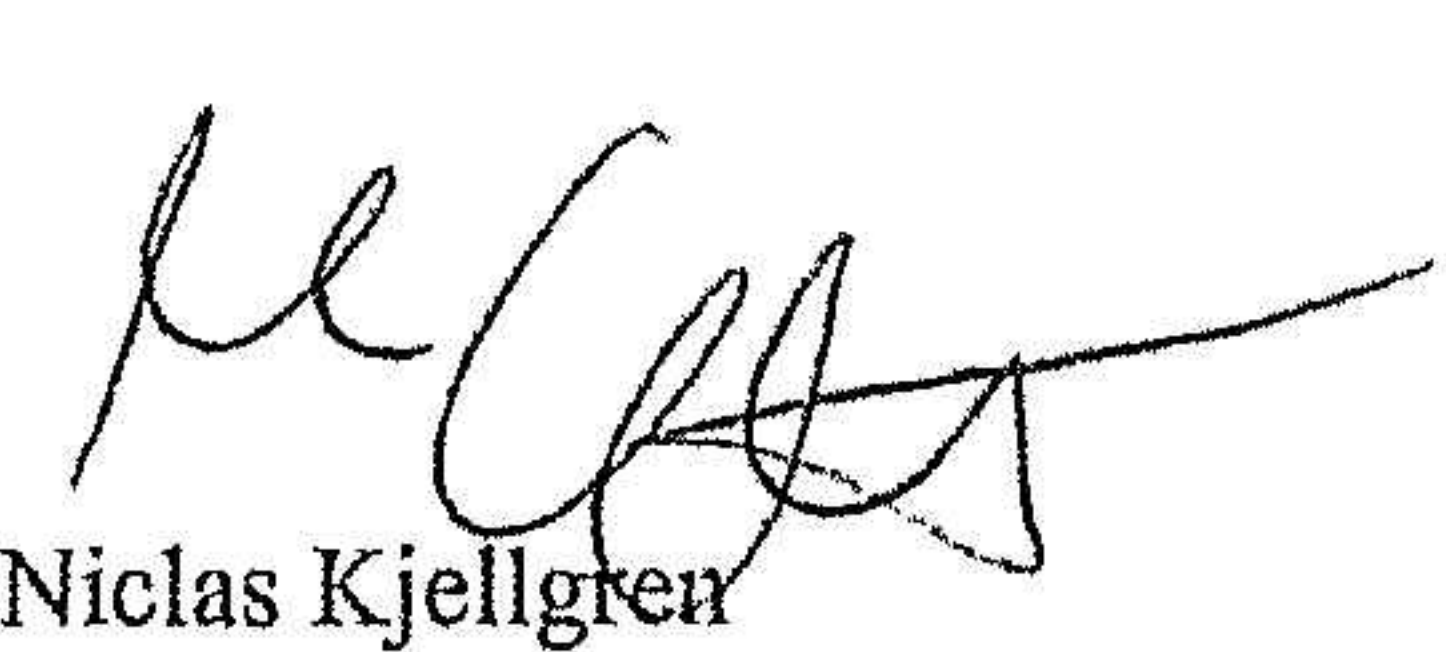
	2022-12-31	2021-12-31
<b>För kortfristiga skulder</b>		
Fastighetsinteckningar	0	61 495 000
	<b>0</b>	<b>61 495 000</b>

**Not 20 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Caracol Holding AB, org nr 556957-6910, med säte i Stockholm.

Stockholm 2023-06-30


  
Oscar Berg  
Ordförande

  
Niclas Kjellgren

  
Gustaf Grundström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

2023-06-30

  
Hans Björk  
Auktoriserad revisor

FHR

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Caracol  
Org.nr 556812-8960

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Caracol för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dessas finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

### *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 moderbolaget och koncernen 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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 och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Caracol för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

HB

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Särskild förteckning över lån och säkerheter har upprättats i enlighet med vad som föreskrivs i aktiebolagslagen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisions sed 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. 143

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.

Stockholm 2023-06-30



---

Hans Björck  
Auktoriserad revisor FAR