

Årsredovisning
för
Koster Fastigheter AB
556823-6946

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.
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
2025-07-08

Styrelsen för Koster Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	15 347	14 022	12 533	11 243
Resultat efter finansiella poster	1 925	-10 005	-27 358	-34 802
Soliditet (%)	1	0	0	0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	71 436	9 933 511	-10 004 947	50 000
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning		-71 436	-9 933 511	10 004 947	0
Årets resultat				645 681	645 681
Belopp vid årets utgång	50 000	0	0	645 681	695 681

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 18 022 030

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	645 681
disponeras så att i ny räkning överföres	645 681
	645 681

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		15 346 848	14 021 782
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 346 848	14 021 782
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-6 906 719	-17 852 840
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 732 206	-1 722 351
Summa rörelsekostnader		-8 638 925	-19 575 191
Rörelseresultat		6 707 923	-5 553 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	77 673	135 732
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-4 860 226	-4 587 270
Summa finansiella poster		-4 782 553	-4 451 538
Resultat efter finansiella poster		1 925 370	-10 004 947
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-1 279 689	0
Summa bokslutsdispositioner		-1 279 689	0
Resultat före skatt		645 681	-10 004 947
Årets resultat		645 681	-10 004 947

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	88 063 759	89 795 965
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	31 648 987	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 712 746	89 795 965
Summa anläggningstillgångar		119 712 746	89 795 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 203 894	1 059 614
Övriga fordringar		10 406	1 982
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 007	29 856
Summa kortfristiga fordringar		1 248 307	1 091 452
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		749 772	3 751 233
Summa kassa och bank		749 772	3 751 233
Summa omsättningstillgångar		1 998 079	4 842 685
SUMMA TILLGÅNGAR		121 710 825	94 638 650

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

0

71 436

Summa bundet eget kapital

50 000

121 436

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

0

9 933 511

Årets resultat

645 681

-10 004 947

Summa fritt eget kapital

645 681

-71 436

Summa eget kapital

695 681

50 000

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

91 500 000

91 500 000

Skulder till koncernföretag

24 038 802

759 113

Summa långfristiga skulder

115 538 802

92 259 113

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

3 330 712

375 578

Skatteskulder

7 161

2 856

Övriga skulder

7 555

7 555

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 130 914

1 943 548

Summa kortfristiga skulder

5 476 342

2 329 537

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

121 710 825

94 638 650

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

	2024	2023
Ränteintäkter som avser fordringar till koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter	77 673	135 732
	77 673	135 732

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	382 773	240 362
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	4 477 453	4 346 908
	4 860 226	4 587 270

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 500 954	107 309 829
Inköp	0	1 191 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 500 954	108 500 954
Ingående avskrivningar	-19 309 410	-17 631 726
Årets avskrivningar	-1 687 539	-1 677 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 996 949	-19 309 410
Utgående redovisat värde	87 504 005	89 191 544

Not 4 Markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	893 335	893 335
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	893 335	893 335
Ingående avskrivningar	-288 914	-244 247
Årets avskrivningar	-44 667	-44 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 581	-288 914
Utgående redovisat värde	559 754	604 421

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	31 648 987	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 648 987	0
Utgående redovisat värde	31 648 987	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som skall betalas senare än fem år efter balansdagen	91 500 000	91 500 000
	91 500 000	91 500 000
Ingen amorteringsplan upprättad.		

Not Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförbindelser till förmån för Fastighets AB Gerås, 556969-0885	11 050 000 11 050 000	11 310 000 11 310 000

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	91 500 000 91 500 000	91 500 000 91 500 000

Göteborg 2025-06-30

Sven Gustafsson
Sven Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

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 2024.

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 2024 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 2024 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 ersättningskyldighet 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 2025-06-30

Freddrik Waern

Freddrik Waern

Auktoriserad revisor