

Årsredovisning för
Unneröds Fastighets AB

556902-5165

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |
| Underskrifter | 8 |

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-22. 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

Marlene Bodin-Sjöberg
Styrelseledamot

2023-05-26

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Unneröds Fastighets AB, 556902-5165, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Uddevalla bedriver fastighetsmäkleri genom sitt delägda koncernbolag Kopparslantén i Uddevalla AB, 556902-5884, samt förvaltning av fastigheter och kapital.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året förvärvat de sista 20 % av Kopparslantén i Uddevalla AB och det är nu ett helägt dotterbolag.

Bolaget har även förvärvat 40 % av aktierna i bolaget Utsökta Lägen AB som äger två fastigheter i Grebbestad.

Flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | Belopp i kr 2019 |
|-----------------------------------|---------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 220 720 | 5 672 023 | 4 072 860 | 3 863 175 |
| Resultat efter finansiella poster | -50 712 | 5 704 062 | 2 169 511 | 2 821 715 |
| Soliditet % | 57,8 | 67,2 | 54,9 | 41,2 |

Kommentar till flerårsöversikt

Under 2022 har arvode ej fakturerats till dotterbolaget, därför har omsättningen minskat kraftigt.

Förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--------------------------------|---------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 5 680 351 | 3 740 027 |
| Utdelning | | -400 000 | |
| Balanseras i ny räkning | | 3 740 027 | -3 740 027 |
| Årets resultat | | | 9 744 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 9 020 378 | 9 744 |

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

| | Belopp i kr |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 9 020 378 |
| Årets resultat | 9 744 |
| Summa | 9 030 122 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|-------------------------|------------------|
| Utdelning | 2 500 000 |
| Balanseras i ny räkning | 6 530 122 |
| Summa | 9 030 122 |

Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Bolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och bokföringsnämndens uttalande. Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen.

Styrelsen finner även att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarbar med hänsyn till de parametrar (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt) som anges i 17 kap 3 §, andra och tredje stycket, i aktiebolagslagen.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-01-01 - 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01 - 2021-12-31</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 220 720 | 5 672 023 |
| Övriga rörelseintäkter | | 113 | 77 699 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 220 833 | 5 749 722 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -201 088 | -385 476 |
| Personalkostnader | 2 | 93 119 | -1 138 008 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -50 352 | -50 262 |
| Summa rörelsekostnader | | -158 321 | -1 573 746 |
| Rörelseresultat | | 62 512 | 4 175 976 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | | 0 | 800 000 |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 825 000 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 100 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -113 224 | -97 014 |
| Summa finansiella poster | | -113 224 | 1 528 086 |
| Resultat efter finansiella poster | | -50 712 | 5 704 062 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Förändring av periodiseringsfonder | | 65 000 | -1 200 000 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 65 000 | -1 200 000 |
| Resultat före skatt | | 14 288 | 4 504 062 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -4 544 | -764 035 |
| Årets resultat | | 9 744 | 3 740 027 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 5 407 902 | 5 458 254 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 4 | 0 | 50 324 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 5 407 902 | 5 508 578 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 5 | 6 950 000 | 5 000 000 |
| Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag | 6 | 2 870 000 | 0 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | 7 | 1 400 000 | 0 |
| Andra långfristiga fordringar | 8 | 0 | 3 039 779 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 11 220 000 | 8 039 779 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 627 902 | 13 548 357 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 800 000 |
| Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag | | 175 843 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 29 250 | 56 250 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 205 093 | 856 250 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 423 411 | 1 117 074 |
| Summa kassa och bank | | 423 411 | 1 117 074 |
| Summa omsättningstillgångar | | 628 504 | 1 973 324 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 17 256 406 | 15 521 681 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 000 | 50 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 9 020 378 | 5 680 351 |
| Årets resultat | | 9 744 | 3 740 027 |
| Summa fritt eget kapital | | 9 030 122 | 9 420 378 |
| Summa eget kapital | | 9 080 122 | 9 470 378 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 1 135 000 | 1 200 000 |
| Summa obeskattade reserver | | 1 135 000 | 1 200 000 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 4 974 400 | 3 604 200 |
| Övriga skulder | | 750 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 724 400 | 3 604 200 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 229 800 | 229 800 |
| Leverantörsskulder | | 4 093 | 43 924 |
| Skatteskulder | | 238 622 | 279 522 |
| Övriga skulder | | 814 369 | 555 036 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 30 000 | 138 821 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 316 884 | 1 247 103 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 17 256 406 | 15 521 681 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

| | |
|--|-----------|
| <i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i> | <i>År</i> |
| Byggnader | 50 |

Not 2 Medelantalet anställda

| | <i>2022-01-01 - 2022-12-31</i> | <i>2021-01-01 - 2021-12-31</i> |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Medelantalet anställda | 0 | 1 |

Not 3 Byggnader och mark

| | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 661 000 | 5 661 000 |
| Utgående anskaffningsvärden | 5 661 000 | 5 661 000 |
| Ingående avskrivningar | -202 746 | -152 484 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -50 352 | -50 262 |
| Utgående avskrivningar | -253 098 | -202 746 |
| Redovisat värde | 5 407 902 | 5 458 254 |

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | <i>2022-12-31</i> | <i>2021-12-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 50 324 | 0 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Nedlagda utgifter | 0 | 50 324 |
| Omklassificeringar m.m. | -50 324 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 0 | 50 324 |
| Redovisat värde | 0 | 50 324 |

Not 5 Andelar i koncernföretag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 5 000 000 | 5 000 000 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 1 950 000 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 6 950 000 | 5 000 000 |
| Redovisat värde | 6 950 000 | 5 000 000 |

Uppgifter om dotterföretagen

| <i>Dotterföretag</i> | <i>Organisationsnummer</i> | <i>Säte</i> |
|------------------------------|----------------------------|-------------|
| Kopparslanten i Uddevalla AB | 556902-5884 | Uddevalla |

Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 20 000 | 0 |
| Lämnade kapitaltillskott | 2 850 000 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 2 870 000 | 0 |
| Redovisat värde | 2 870 000 | 0 |

Uppgifter om intresseföretag och gemensamt styrda företag

| <i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i> | <i>Organisationsnummer</i> | <i>Säte</i> |
|---|----------------------------|-------------|
| Utsökta Lägen AB | 556994-2914 | Uddevalla |

Not 7 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------------|------------|
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Årets lämnade lån | 1 210 221 | 0 |
| Lämnat kapitaltillskott | -2 850 000 | 0 |
| Omklassificeringar m.m. | 3 039 779 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 1 400 000 | 0 |
| Redovisat värde | 1 400 000 | 0 |

Not 8 Andra långfristiga fordringar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 039 779 | 2 412 279 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Årets lämnade lån | 0 | 627 500 |
| Omklassificeringar m.m. | -3 039 779 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 0 | 3 039 779 |
| Redovisat värde | 0 | 3 039 779 |

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 4 055 200 | 2 685 000 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 600 000 | 4 600 000 |
| Andra ställda säkerheter | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 6 600 000 | 6 600 000 |

Underskrifter

Uddevalla

Marlene Bodin Sjöberg

2023-05-15

Marlene Bodin Sjöberg
Styrelseledamot

Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-19

4R Ekonomi AB

Fredrik Niklasson Söderving

Fredrik Niklasson Söderving
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Unneröds Fastighets AB

Org.nr 556902-5165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Unneröds Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Unneröds Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Unneröds Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-03-24 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Unneröds Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Unneröds Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uddevalla 2023-05-19

Fredrik Niclasson Söderving

Fredrik Niklasson Söderving

Fredrik Niklasson Söderving
Auktoriserad revisor