

Årsredovisning

för

Koltrasten utveckling i Stockholm AB

559107-3100

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:

Stefan Nilsson, Styrelseledamot

2023-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Koltrasten utveckling i Stockholm 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

Information om verksamheten

Bolaget bildades 2017 och verksamheten består i huvudsak av fastighetsförädling av bostäder i Stockholmsområdet. I de flesta fall köper bolaget råvindar av befintliga bostadsrättsföreningar. Råvindarna förädlas och färdigställs till en eller flera lägenheter. Dessa lägenheter säljs antingen på ritning innan de är inflyttningsklara eller när de är färdiga för köparna att flytta in i. Ett projekt följs oftast av entreprenadarbeten åt bostadsrättsföreningen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknaden för nyproduktion var under året avvaktande till följd av spåren av Rysslands krig mot Ukraina, detta inkluderade också produktion av råvindar till inflyttningsklara vindslägenheter. Bolaget följer sin långsiktiga strategiska plan och mål som bland annat innebär en etablering som den mest aktiva och attraktiva vindsexploatören i Stockholms innerstad.

Bolaget har en rigorös syn på risk, det inkluderar framför allt finansiella risker och prISRISKER på osålda lägenheter under produktion. Innan bolaget startar ett projekt har finansieringen av projektet varit säkrad. Ambitionen är att sälja lägenheter innan produktionsstart då detta reducerar fastighetsexponeringen markant.

Under året har projektet med elva vindslägenheter på Bondegatan färdigställts. På Hägerstensvägen påbörjades en ombyggnation av en panncentral där fyra lägenheter ska byggas. Det projektet planeras att färdigställas under 2023. Bolaget har under senare tid sett längre produktionstider samt ökade bygg- och finansieringskostnader vilket föranlett ett lägre resultat än tidigare förutspått. Prisökningar på såväl material som arbetskraft påverkade Koltrastens vinstmarginaler. I kommande projekt har bolaget tagit höjd för högre byggkostnader och längre ledtider.

Bolaget ser ljusst på 2023, marknadsförutsättningarna är fortsatt goda. Allt fler har förstått att Koltrasten är en vindexploatör att räkna med och att kontakta, bolaget utvärderar kontinuerligt ett flertal projekt. Bolaget har idag möjlighet att vara ganska kräsen när det gäller val av projekt och val av motparter. Skulle marknadsförutsättningar förändras kan bolaget relativt snabbt anpassa sig till detta då projektens omsättningshastighet är hög.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	28 421	137 544	174 258	55 311	76 612
Resultat efter finansiella poster	-6 187	-7 586	9 768	818	-4 065
Soliditet (%)	1	1	8	9	0

Bolaget har endast ett pågående projekt vilket leder till minskning av intäkterna under året.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 000	265 000	6 039 584	-6 062 255	367 329
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-6 062 255	6 062 255	0
Erhållna aktieägartillskott			6 000 000		6 000 000
Årets resultat				-6 186 572	-6 186 572
Belopp vid årets utgång	125 000	265 000	5 977 329	-6 186 572	180 757

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 500 000 kr (2 500 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	265 000
balanserad vinst	5 977 328
årets förlust	-6 186 572
	55 756
disponeras så att	
i ny räkning överföres	55 756
	55 756

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
Nettoomsättning		28 420 538 28 420 538	137 543 760 137 543 760
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-29 161 332	-137 424 217
Övriga externa kostnader		-2 935 931	-4 271 984
Personalkostnader	2	-1 062 377	-821 463
		-33 159 640	-142 517 664
Rörelseresultat		-4 739 102	-4 973 904
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 924	82 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 483 394	-2 693 982
		-1 447 470	-2 611 888
Resultat efter finansiella poster		-6 186 572	-7 585 792
Bokslutsdispositioner		0	1 523 537
Resultat före skatt		-6 186 572	-6 062 255
Årets resultat		-6 186 572	-6 062 255

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

11 000

11 000

11 000

11 000

Summa anläggningstillgångar

11 000

11 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

2 137 150

8 923 788

Fordringar hos koncernföretag

9 460 268

3 423 094

Övriga fordringar

491 040

30 259

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

3

12 777 338

42 052 227

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

30 140

24 865 796

54 459 508

Kassa och bank

2 435 338

3 266 563

Summa omsättningstillgångar

27 301 134

57 726 071

SUMMA TILLGÅNGAR

27 312 134

57 737 071

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		125 000	125 000
		125 000	125 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		265 000	265 000
Balanserad vinst eller förlust		5 977 328	6 039 584
Årets resultat		-6 186 572	-6 062 255
		55 756	242 329
Summa eget kapital		180 756	367 329
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	45 000 000
Summa långfristiga skulder		0	45 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 225 000	0
Leverantörsskulder		27 796	131 419
Skulder till koncernföretag		17 575 982	8 692 581
Aktuella skatteskulder		1 271 632	978 111
Övriga skulder		2 744 140	1 444 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		286 828	1 122 669
Summa kortfristiga skulder		27 131 378	12 369 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 312 134	57 737 071

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen 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.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	2022-12-31	2021-12-31
Upparbetad intäkt	44 661 125	305 034 451
Fakturerat belopp	-31 883 787	-262 982 224
	12 777 338	42 052 227

Not 4 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 5 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Bankgaranti	0	500 000
	0	500 000

Stockholm 2023-06-28

Lars Lövgren
Lars Lövgren
Ordförande

Petter Gryding
Petter Gryding

Lars Joakim Niklasson
Lars Joakim Niklasson

Stefan Nilsson
Stefan Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30

Joakim Lindberg
Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Koltrasten utveckling i Stockholm AB

Org.nr 559107-3100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Koltrasten utveckling i Stockholm AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Koltrasten utveckling i Stockholm 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 Koltrasten utveckling i Stockholm 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 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 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. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Koltrasten utveckling i Stockholm AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Koltrasten utveckling i Stockholm 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 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 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. 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 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.

2023-06-30

Joakim Lindberg
Joakim Lindberg
Auktoriserad revisor