

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Svartöstaden AB

556683-0641

Räkenskapsåret

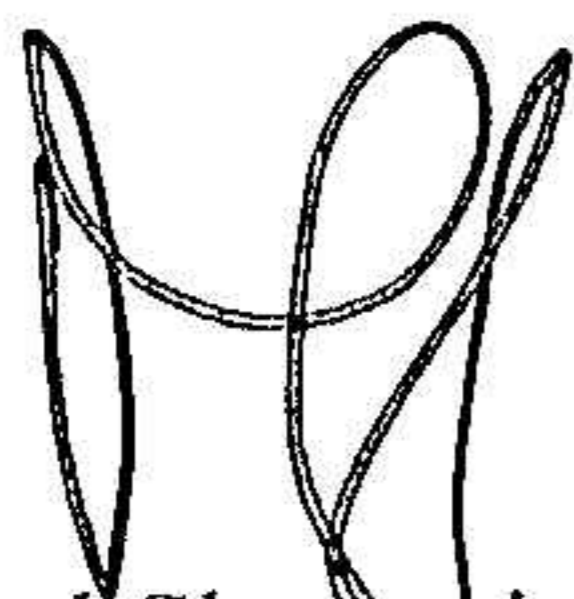
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Svartöstaden AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-10-~~23~~<sup>23</sup>. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Luleå 2023-10-<sup>23</sup>



Mikael Skogqvist

Styrelsen för Fastighetsbolaget Svartösten 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning. Bolaget är ett helägt dotterbolag till RoisoInvest AB, org nr 556755-7300.

Bolaget har sitt säte i Luleå.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har en reparation av fastighetens tak genomförts till en kostnad om cirka 178 tkr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2020/21</b> (18 mån)	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	282	924	614	617
Resultat efter finansiella poster	344	232	83	161
Soliditet (%)	18,9	22,6	25,0	24,7

Omsättningsökningen är hänförlig till förlängningen av innevarande räkenskapsår.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	762 500	727 811	-120 198	<b>1 470 113</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-120 198	120 198	<b>0</b>
Upplösning uppskrivningsfond		-75 000	75 000		<b>0</b>
Årets resultat				29 916	<b>29 916</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>687 500</b>	<b>682 613</b>	<b>29 916</b>	<b>1 500 029</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	682 614
årets vinst	29 916
	<b>712 530</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	712 530
	<b>712 530</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2020-07-01 -2021-12-31 (18 mån)</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		685 012	923 570
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>685 012</b>	<b>923 570</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-439 937	-420 990
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-95 454	-166 809
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-535 391</b>	<b>-587 799</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>149 621</b>	<b>335 771</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 418	-103 969
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-90 418</b>	<b>-103 969</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>59 203</b>	<b>231 802</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		0	-396 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	44 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>-352 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 203</b>	<b>-120 198</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-29 287	0
<b>Årets resultat</b>		<b>29 916</b>	<b>-120 198</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	1 566 046	1 661 500
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 566 046</b>	<b>1 661 500</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	3 500 000	3 500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 066 046</b>	<b>5 161 500</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		119 943	119 943
Övriga fordringar		91 280	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		413 112	10 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>624 335</b>	<b>130 128</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		686 590	1 200 553
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>686 590</b>	<b>1 200 553</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 310 925</b>	<b>1 330 681</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 376 971</b>	<b>6 492 181</b>

<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		687 500	762 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>787 500</b>	<b>862 500</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		682 614	727 811
Årets resultat		29 916	-120 198
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>712 530</b>	<b>607 613</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 500 030</b>	<b>1 470 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 824 755	2 940 215
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 824 755</b>	<b>2 940 215</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		115 460	115 460
Leverantörsskulder		177 119	10 697
Skulder till koncernföretag		1 652 993	1 879 034
Skatteskulder		61 087	15 900
Övriga skulder		0	30 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 527	30 745
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 052 186</b>	<b>2 081 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 376 971</b>	<b>6 492 181</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.

#### Avskrivning

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 022 706	1 022 706
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 022 706</b>	<b>1 022 706</b>
Ingående avskrivningar	-123 706	-92 969
Årets avskrivningar	-20 454	-30 737
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-144 160</b>	<b>-123 706</b>
Ingående uppskrivningar	762 500	875 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-75 000	-112 500
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>687 500</b>	<b>762 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 566 046</b>	<b>1 661 500</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	308 250	308 250
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>308 250</b>	<b>308 250</b>
Ingående avskrivningar	-308 250	-284 678
Årets avskrivningar	0	-23 572
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-308 250</b>	<b>-308 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 4 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500 000	3 500 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 362 915	2 478 375
	<b>2 362 915</b>	<b>2 478 375</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 2 940 215 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 824 755	2 940 215
	<b>2 824 755</b>	<b>2 940 215</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	115 460	115 460
	<b>115 460</b>	<b>115 460</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	3 500 000	3 500 000
	<b>3 500 000</b>	<b>3 500 000</b>

2023102511068

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

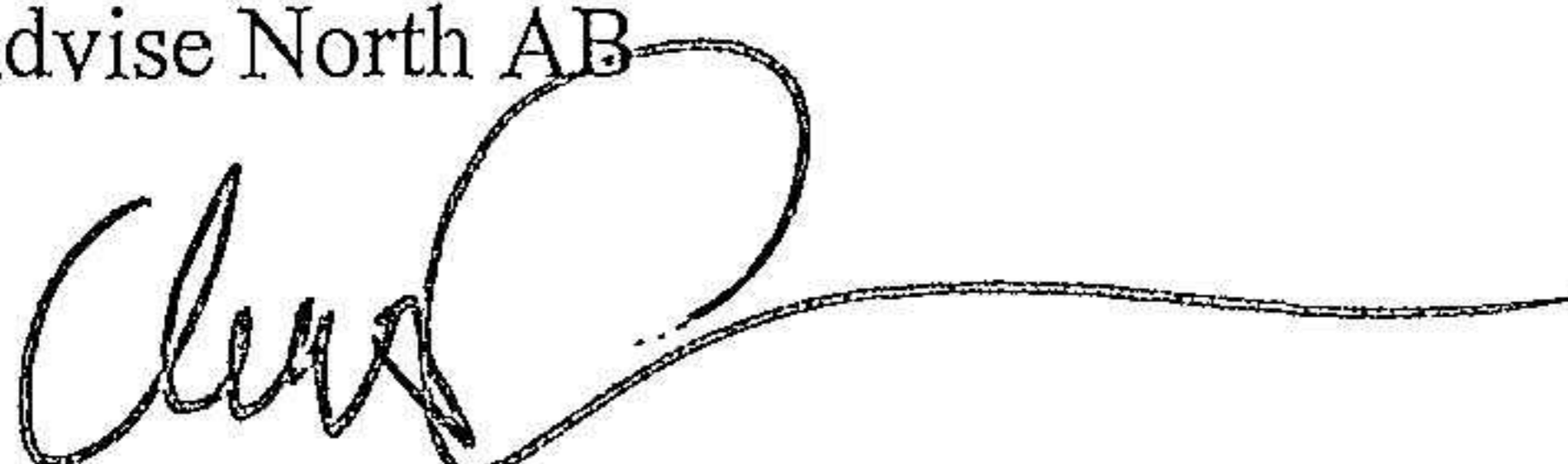
Luleå 2023-10-17



Mikael Skogqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10- 23

Advise North AB



Claus Thingvall  
Auktoriserad revisor

# Aduise

2023102511069

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Svartösten AB

Org.nr 556683-0641

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Svartösten AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Svartösten 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 Fastighetsbolaget Svartösten 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens

# Aduise

webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Svartöstad AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

### *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 Fastighetsbolaget Svartöstad 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. 

# Advise

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## *Anmärkningar*

Vid flertalet tillfällen under året har avdragen skatt och sociala avgifter betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Luleå 2023-10-23

Advise North AB



Claus Thingvall

Auktoriserad revisor