

# ÅRSREDOVISNING

för

## KOKE Fastighets AB

Org.nr. 559222-1229

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

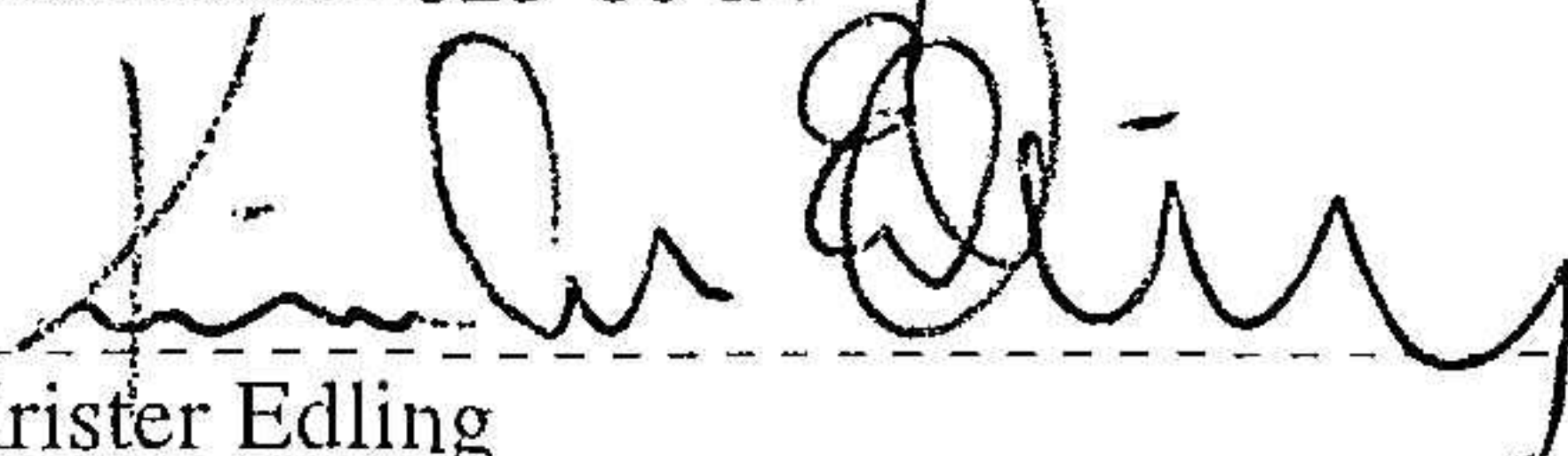
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i KOKE Fastighets AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 juni 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Östersund 2025-06-24

  
-----  
Krister Edling

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter för uthyrning.

Företagets säte är Östersund.

**Flerårsöversikt**

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	176 595	160 273	168 252	120 000
Resultat efter finansiella poster	-831 168	-335 580	-322 672	-338 405
Soliditet (%)	1,91	2,28	2,25	2,24

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	129 413	0	179 413
Årets resultat			-1 168	-1 168
Belopp vid årets utgång	50 000	129 413	-1 168	178 245

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	129 413
Årets resultat	-1 168
	128 245

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	128 245
	128 245

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# KOKE Fastighets AB

Org.nr. 559222-1229

## RESULTATRÄKNING

20250627-2025070104305  
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.  
Nettoomsättning  
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.  
Rörelsekostnader  
Övriga externa kostnader  
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar  
Summa rörelsekostnader  
Rörelseresultat  
Finansiella poster  
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Räntekostnader och liknande resultatposter  
Summa finansiella poster

Resultat efter finansiella poster

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

Summa bokslutsdispositioner

Resultat före skatt

Årets resultat

Not

2024-01-01

2024-12-31

2023-01-01

2023-12-31

176 595

176 595

-592 044

-269 232

-861 276

-684 681

53

-146 540

-146 487

-831 168

830 000

830 000

-1 168

-1 168

160 273

160 273

-136 633

-243 620

-380 253

-219 980

388

-115 988

-115 600

-335 580

335 580

335 580

0

0

J

**KOKE Fastighets AB**

Org.nr. 559222-1229

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

**SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

2

3

9 048 860

206 926

9 255 786

9 255 786

621

2 823

3 444

70 207

70 207

73 651

9 329 437

7 427 854

320 077

7 747 931

7 747 931

9 855

2 681

12 536

105 163

105 163

117 699

7 865 630

7

**BALANSRÄKNING**

2024-12-31

2023-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital**

k=20250627;2025070104307

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

129 413

129 413

Årets resultat

-1 168

0

**Summa fritt eget kapital**

128 245

129 413

**Summa eget kapital**

178 245

179 413

**Långfristiga skulder**

4

Övriga skulder till kreditinstitut

2 655 000

2 715 000

Skulder till koncernföretag

5 874 887

4 391 776

Övriga skulder

480 043

459 512

**Summa långfristiga skulder**

9 009 930

7 566 288

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

60 000

60 000

Leverantörsskulder

26 203

7 261

Skatteskulder

9 525

9 287

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

45 534

43 381

**Summa kortfristiga skulder**

141 262

119 929

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

9 329 437

7 865 630

3

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till balansräkningen****Not 2 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 831 870	7 831 870
Inköp	1 777 087	0
Utgående anskaffningsvärden	9 608 957	7 831 870
Ingående avskrivningar	-404 016	-270 739
Årets avskrivningar	-156 081	-133 277
Utgående avskrivningar	-560 097	-404 016
Redovisat värde	9 048 860	7 427 854

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	603 324	440 753
Inköp	0	162 571
Utgående anskaffningsvärden	603 324	603 324
Ingående avskrivningar	-283 247	-172 904
Årets avskrivningar	-113 151	-110 343
Utgående avskrivningar	-396 398	-283 247
Redovisat värde	206 926	320 077

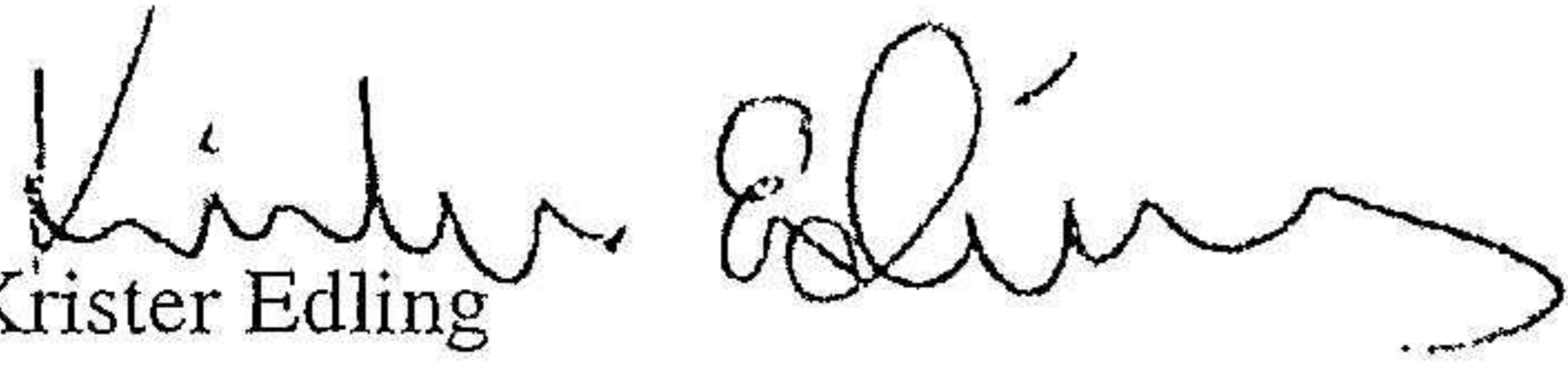
**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förfaller senare än 5 år	2 415 000	2 934 512

**NOTER****Övriga noter**

Not 5	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 000 000	3 000 000
Not 6	<b>Upplysning om moderföretag</b>		
	Bolaget är helägt dotterbolag till Katja Edling Förvaltning AB, Org. nr 556654-9993, säte Östersund.		
Not 7	<b>Definition av nyckeltal</b>		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Östersund 2025-06-24



Krister Edling

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/6 2025

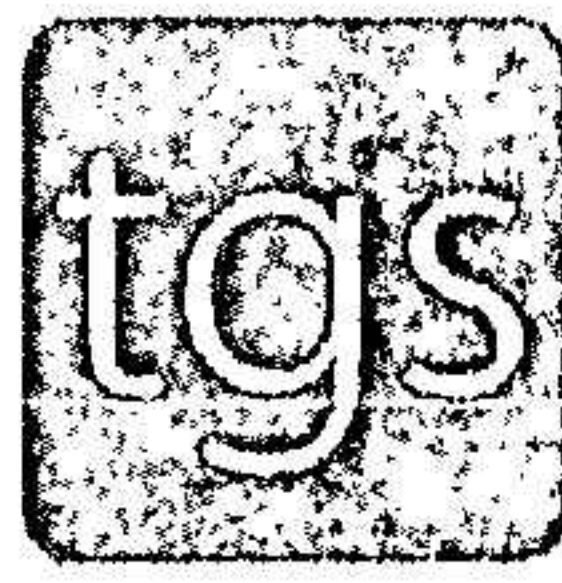
Edlund & Partners AB



Jens Edlund

Auktoriserad revisor

pk=20250627;2025070104310



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i KOKE Fastighets AB, org.nr 559222-1229

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för KOKE Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av KOKE Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 KOKE 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 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 på 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 finns på Revisorsinspektionens webbplats: <https://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar>. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### 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 KOKE Fastighets AB för år 2024 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 KOKE 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: <https://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar>. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Östersund den 24 juni 2025

Edlund & Partners AB

  
Jens Edlund  
Auktoriserad revisor