

Årsredovisning för
Utsökta lägen AB

556994-2914

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	6

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-15. 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
Verkställande direktör

2024-04-19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Utsökta lägen AB, 556994-2914, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet, med säte i Uddevalla, startade 2015. Bolaget köpte en fastighet i Grebbestad med centralt läge som renoverats. Maj 2018 flyttade de två första hyresgästerna in som bor där året runt. Ytterligare 5 lägenheter hyrs ut som hotellverksamhet.

Uthyrning sker genom Bookings.com vilket haft ett mycket bra utfall för både 2022 och 2023. De 5 uthyrningslägenheterna har varit uthyrda nästan fulltid under sommarsäsongen och även mestadels uthyrt under lågsäsong.

Bolaget köpte en ny fastighet i centrala Grebbestad i början av 2022 som varit uthyrt året runt till affärsverksamheter och boende..

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 264 275	2 222 844	1 218 294	1 147 867
Resultat efter finansiella poster	-333 694	65 189	147 532	77 297
Soliditet %	9,9	10,6	10,2	10,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	3 854 757	65 189
Balanseras i ny räkning		65 189	-65 189
Årets resultat			-333 694
Belopp vid årets utgång	50 000	3 919 946	-333 694

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	3 919 946
Årets resultat	-333 694
Summa	3 586 252
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	3 586 252
Summa	3 586 252

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 264 275	2 222 844
Övriga rörelseintäkter		24 142	1 690
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 288 417	2 224 534
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-602 879	-891 204
Personalkostnader		0	-8 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-413 100	-413 100
Summa rörelsekostnader		-1 015 979	-1 312 754
Rörelseresultat		1 272 438	911 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 606 190	-846 592
Summa finansiella poster		-1 606 132	-846 591
Resultat efter finansiella poster		-333 694	65 189
Resultat före skatt		-333 694	65 189
Årets resultat		-333 694	65 189

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	36 806 280	37 219 380
Summa materiella anläggningstillgångar		36 806 280	37 219 380
Summa anläggningstillgångar		36 806 280	37 219 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 784	0
Övriga fordringar		5 033	1 653
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 685	73 609
Summa kortfristiga fordringar		98 502	75 262
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	16 216
Summa kassa och bank		0	16 216
Summa omsättningstillgångar		98 502	91 478
SUMMA TILLGÅNGAR		36 904 782	37 310 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		3 919 946	3 854 757
Årets resultat		-333 694	65 189
Summa fritt eget kapital		3 586 252	3 919 946
Summa eget kapital		3 636 252	3 969 946
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	28 328 000	29 088 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		3 399 000	2 800 000
Summa långfristiga skulder		31 727 000	31 888 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		760 000	760 000
Leverantörsskulder		33 648	50 353
Skatteskulder		47 677	1 081
Övriga skulder		383 891	384 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		316 314	256 505
Summa kortfristiga skulder		1 541 530	1 452 912
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 904 782	37 310 858

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	50-66

Not 2 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Ingående anskaffningsvärden	38 526 432	25 903 432
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp		12 623 000
Utgående anskaffningsvärden	38 526 432	38 526 432
Ingående avskrivningar	-1 307 052	-893 952
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-413 100	-413 100
Utgående avskrivningar	-1 720 152	-1 307 052
Redovisat värde	36 806 280	37 219 380

Not 3 Långfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	25 288 000	26 048 000

Not 4 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	28 700 000	28 700 000
Summa ställda säkerheter	28 700 000	28 700 000

Underskrifter

Uddevalla

Marlene Bodin Sjöberg 2024-04-11
Marlene Bodin Sjöberg Datum
Verkställande direktör

Jonas Svenneskog 2024-04-12
Jonas Svenneskog Datum
Styrelseordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15

4R Ekonomi AB

K J Fredrik A Niklasson Söderving
K J Fredrik A Niklasson Söderving
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Utsökta lägen AB
Org.nr 556994-2914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Utsökta lägen AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Utsökta lägen ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Utsökta lägen 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Utsökta lägen AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Utsökta lägen 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 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.

Revisorans 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 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.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uddevalla 2024-04-15

Fredrik Niclasson Söderving

Fredrik Niclasson Söderving

Fredrik Niclasson Söderving
Auktoriserad revisor