

# Årsredovisning

för

## Östra Berget Fastigheter AB

556832-7901

Räkenskapsåret

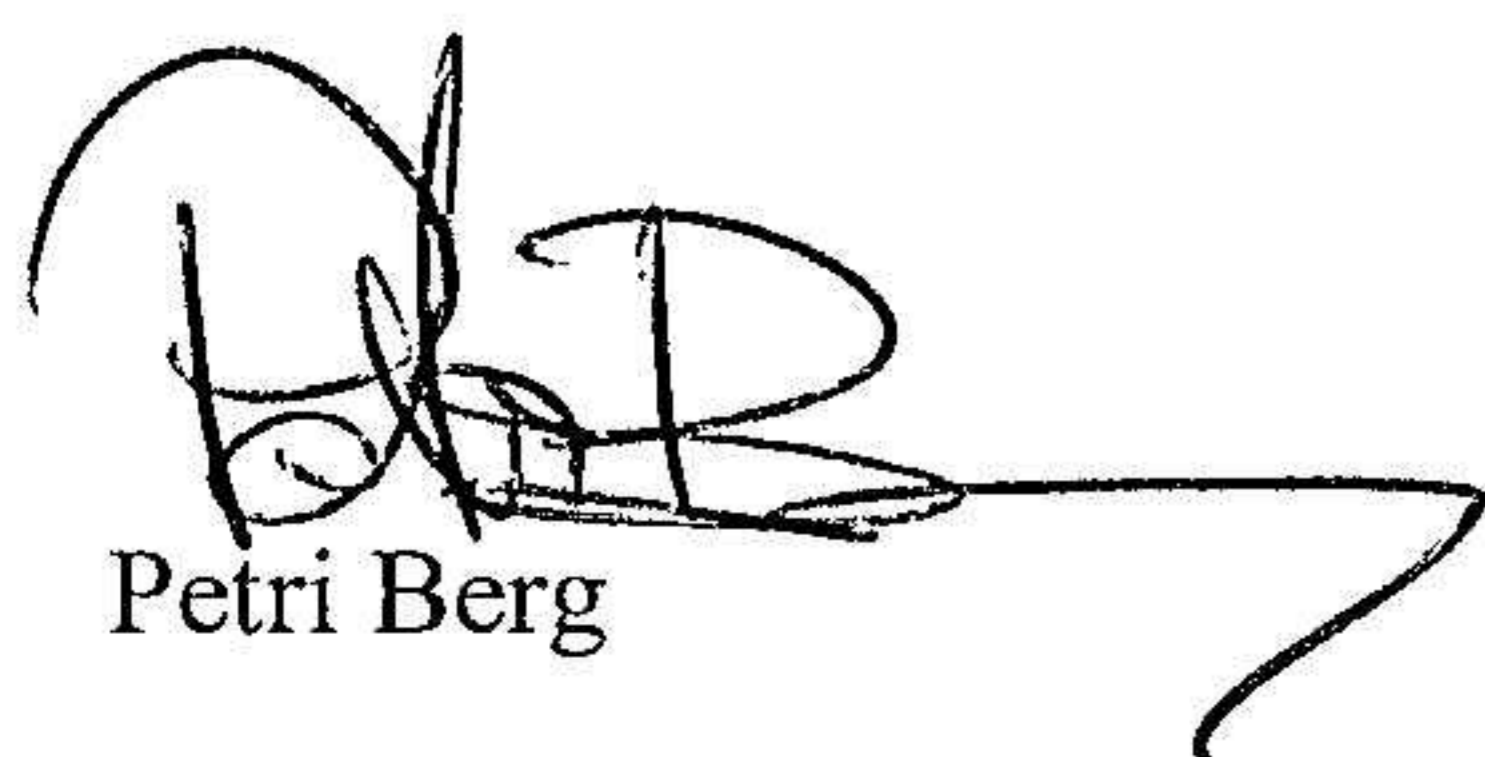
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Östra Berget Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Söderhamn den 29 maj 2023



Petri Berg

Styrelsen och verkställande direktören för Östra Berget Fastigheter 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

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Söderhamn.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Helsinge Hus AB, org nr 556256-3758 sålt samtliga andelar till Kusthus Fastigheter i Söderhamn AB, org nr 556829-5181.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Kusthus Fastigheter i Söderhamn AB, org nr 556829-5181, vilket äger 100 % av aktierna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	11 480	10 982	9 979	9 527	10 039
Resultat efter finansiella poster	4 290	4 231	3 515	2 776	1 924
Balansomslutning	54 492	53 466	53 655	52 464	54 025
Soliditet (%)	7	1	6	5	5

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	31 753	81 079	<b>162 832</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		81 709	-81 709	<b>0</b>
Årets resultat			3 644 964	<b>3 644 964</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>113 462</b>	<b>3 644 334</b>	<b>3 807 796</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	112 832
årets vinst	3 644 964
	<b>3 757 796</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 757 796
	<b>3 757 796</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>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		11 479 535	10 982 296
Övriga rörelseintäkter		0	174 857
		<b>11 479 535</b>	<b>11 157 153</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-4 188 134	-4 181 534
Övriga externa kostnader		-1 154 843	-872 730
Personalkostnader	2	-557 814	-535 442
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-543 370	-543 368
		<b>-6 444 161</b>	<b>-6 133 074</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 035 374</b>	<b>5 024 079</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 683	207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 182	-793 171
		<b>-745 499</b>	<b>-792 964</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 289 875</b>	<b>4 231 115</b>
Bokslutsdispositioner	3	207 000	-4 025 944
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 496 875</b>	<b>205 171</b>
Skatt på årets resultat		-851 911	-124 092
<b>Årets resultat</b>		<b>3 644 964</b>	<b>81 079</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	49 342 793	49 872 056
Inventarier, verktyg och installationer	5	233 975	118 082
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	41 380	0
		<b>49 618 148</b>	<b>49 990 138</b>

#### Summa anläggningstillgångar

49 618 148

49 990 138

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 733 900	1 147 635
Aktuella skattefordringar		0	286 521
Övriga fordringar		525 764	3 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 701	103 572
		<b>2 381 365</b>	<b>1 540 780</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

2 492 024

1 935 244

**4 873 389**

**3 476 024**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**54 491 537**

**53 466 162**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

112 832

31 753

Årets resultat

3 644 964

81 079

**3 757 796**

**112 832**

**Summa eget kapital**

**3 807 796**

**162 832**

**Obeskattade reserver**

0

207 000

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7

0

0

Övriga avsättningar

1 202 396

1 116 714

**Summa avsättningar**

**1 202 396**

**1 116 714**

#### Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

40 757 973

39 446 758

**Summa långfristiga skulder**

**40 757 973**

**39 446 758**

#### Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

1 202 308

3 052 552

Leverantörsskulder

222 421

510 444

Skulder till koncernföretag

4 384 164

6 384 164

Aktuella skatteskulder

87 081

0

Övriga skulder

315 396

230 699

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 512 002

2 354 999

**Summa kortfristiga skulder**

**8 723 372**

**12 532 858**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**54 491 537**

**53 466 162**

## 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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Stommar	200 år
Fasader	100 år
Tak, installationer	50 år
Inre ytskikt	25 år
Övrigt	200 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### *Komponentindelning*

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Finansiella instrument**

##### *Kundfordringar/kortfristiga fordringar*

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

##### *Låneskulder och leverantörsskulder*

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	207 000	274 056
Lämnade koncernbidrag		-4 300 000
	<b>207 000</b>	<b>-4 025 944</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 486 916	54 344 728
Inköp		186 458
Försäljningar/utrangeringar		-44 270
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 486 916</b>	<b>54 486 916</b>
Ingående avskrivningar	-4 614 860	-4 129 869
Försäljningar/utrangeringar		44 270
Årets avskrivningar	-529 263	-529 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 144 123</b>	<b>-4 614 860</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>49 342 793</b>	<b>49 872 056</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	195 400	195 400
Inköp	130 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>325 400</b>	<b>195 400</b>
Ingående avskrivningar	-77 318	-63 211
Årets avskrivningar	-14 107	-14 107
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-91 425</b>	<b>-77 318</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>233 975</b>	<b>118 082</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	41 380	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 380</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 380</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 116 714	992 622
Årets avsättningar	85 682	124 092
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 202 396</b>	<b>1 116 714</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 948 741	35 091 550
	<b>35 948 741</b>	<b>35 091 550</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 41 960 281 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	40 757 973	39 444 758
	<b>40 757 973</b>	<b>39 444 758</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 202 308	3 054 552
	<b>1 202 308</b>	<b>3 054 552</b>

2023061229251

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 137 454	48 215 454
	<b>50 137 454</b>	<b>48 215 454</b>

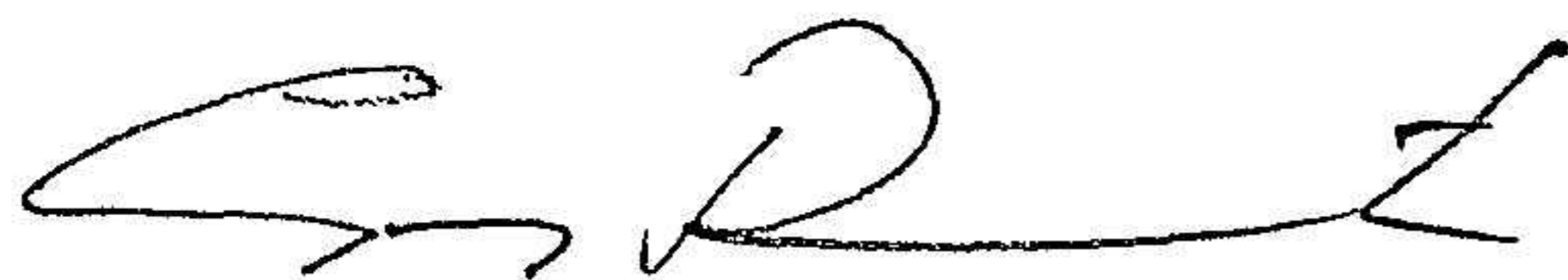
Söderhamn den 29 maj 2023.



Petri Berg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2023

Qrev AB



Guy Pernersten  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Östra Berget Fastigheter AB  
Org.nr. 556832-7901

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östra Berget Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östra Berget Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Östra Berget Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 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**

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 revisions sed 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 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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Östra Berget Fastigheter AB för år 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 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 Östra Berget Fastigheter 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.

### 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 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.

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.

Söderhamn den 29 maj 2023

Qrev AB



Guy Pernersten  
Auktoriserad revisor