

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01--2023-08-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-03-28.

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  
Katarina Svender, Styrelseledamot  
2024-03-30

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhetens art och inriktning

Företagets verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Ljusdal Östernäs 13:10.

#### Säte

Företagets säte är Ljusdal

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är helägt dotterbolag till Carwallas Invest AB, Org. nr 556231-8260

### FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 455 745	1 830 186	2 020 955	3 065 922	3 780 212
Res. efter finansiella poster	-1 762 895	-2 789 163	-1 372 825	-408 594	370 167
Balansomslutning	16 111 885	16 264 651	17 067 942	18 538 145	19 333 083
Soliditet (%)	3,91	5,2	4,95	5,1	4,72
Kassalikviditet (%)	9,18	7,7	9,88	15,29	16,81

Definitioner av nyckeltal, se noter

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	746 182	832	847 014
Balanseras i ny räkning		832	-832	0
Årets resultat			-215 895	-215 895
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>747 014</u>	<u>-215 895</u>	<u>631 119</u>

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	747 014
årets förlust	<u>-215 895</u>
	<b>531 119</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>531 119</u>
	<b>531 119</b>

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

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-09-01 2023-08-31</b>	<b>2021-09-01 2022-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		<u>1 455 745</u>	<u>1 830 186</u>
		1 455 745	1 830 186
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 766 999	-4 073 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-387 569</u>	<u>-387 569</u>
		-3 154 568	-4 461 349
<b>Rörelseresultat</b>		-1 698 823	-2 631 163
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 229	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	<u>-66 301</u>	<u>-158 000</u>
		-64 072	-158 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 762 895	-2 789 163
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		<u>1 547 000</u>	<u>2 795 000</u>
		1 547 000	2 795 000
<b>Resultat före skatt</b>		-215 895	5 837
Skatt på årets resultat		0	-5 005
<b>Årets resultat</b>		<u>-215 895</u>	<u>832</u>

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>14 689 839</u>	<u>15 077 408</u>
		14 689 839	15 077 408
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 689 839	15 077 408
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		171 148	181 979
Aktuell skattefordran		62 965	57 960
Övriga fordringar		123 468	205 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>358 611</u>	<u>69 432</u>
		716 192	515 089
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>705 854</u>	<u>672 154</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		705 854	672 154
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 422 046	1 187 243
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 111 885</b>	<b>16 264 651</b>

# Östernäs Affärsfastigheter AB

Org.nr. 556757-2507

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
		100 000	100 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		747 014	746 182
Årets resultat		<u>-215 895</u>	<u>832</u>
		531 119	747 014
<b>Summa eget kapital</b>		<u>631 119</u>	<u>847 014</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		163 831	108 242
Skulder till koncernföretag		14 958 000	15 005 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>358 935</u>	<u>304 395</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>15 480 766</u>	<u>15 417 637</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 111 885</b>	<b>16 264 651</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	25-50

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## NOTER

<b>Not 2</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
	Övriga räntekostnader	66 301	158 000
		<u>66 301</u>	<u>158 000</u>
<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	20 600 000	20 600 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>20 600 000</u>	<u>20 600 000</u>
	Ingående avskrivningar	-5 522 592	-5 135 023
	Årets avskrivningar	-387 569	-387 569
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-5 910 161</u>	<u>-5 522 592</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>14 689 839</u>	<u>15 077 408</u>
	Redovisat värde byggnader	11 443 279	11 830 848
	Redovisat värde mark	3 246 560	3 246 560
		<u>14 689 839</u>	<u>15 077 408</u>
	förvaltningsfastigheter med		
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	19 783 000	19 783 000
	varav byggnader:	13 998 000	13 998 000
<b>Not 4</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	20 500 000	20 500 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>20 500 000</u>	<u>20 500 000</u>

## NOTER

### Not 5 Koncernförhållanden

Bolaget är dotterbolag till Carwallas Invest AB, org.nr. 556231-8260, säte Ljusdal.

### Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Ljusdal

Peter Svender

Peter Svender

Katarina Svender

Katarina Svender

Gunn Svender

Gunn Svender

Verkställande direktör

2024-03-28

2024-03-28

2024-03-28

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2024.

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag

Mikael Ernström

Mikael Ernström

Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Östernäs Affärsfastigheter AB , org.nr 556757-2507

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östernäs Affärsfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östernäs Affärsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2023 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 Östernäs Affärsfastigheter 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 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 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 Östernäs Affärsfastigheter AB för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Östernäs Affärsfastigheter AB enligt god revisorsred 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Ljusdal  
2024-03-28

Ernströms Revisionsbyrå Kommanditbolag

*Mikael Ernström*

Mikael Ernström

Auktoriserad revisor