

Årsredovisning

för

Koltrasten Utveckling i Stockholm AB

559107-3100

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Koltrasten Utveckling i Stockholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-07-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2022-07-23



Stefan Nilsson

Årsredovisning
för
Koltrasten Utveckling i Stockholm AB
559107-3100
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen och verkställande direktören för Koltrasten Utveckling i Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Bolaget bildades 2017 och verksamheten består i huvudsak av fastighetsförädling av bostäder i Stockholmsområdet. I de flesta fall köper bolaget råvindar av befintliga bostadsrättsföreningar. Råvindarna förädlas och färdigställs till en eller flera lägenheter. Dessa lägenheter säljs antingen på ritning innan de är inflyttningsklara eller när de är färdiga för köparna att flytta in i. Ett projekt följs oftast av entreprenadarbeten åt bostadsrättsföreningen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknaden för nyproduktion var under året gynnsam, detta inkluderade också produktion av råvindar till inflyttningsklara vindslägenheter. Bolaget har successivt ökat produktionsvolymen. Tillväxten har varit relativt snabb, dock har expansionen följt bolagets långsiktiga strategiska plan och mål som bland annat innebär en etablering som den mest aktiva och attraktiva vindsexploatören i Stockholms innerstad.

Bolaget har en rigorös syn på risk, det inkluderar framför allt finansiella risker och prisrisker på osålda lägenheter under produktion. Innan bolaget startar ett projekt har finansieringen av projektet varit säkrad. Den relativt heta lägenhetsmarknaden i Stockholm har inneburit att köparna av lägenheterna kommit in i ett allt tidigare stadium. I flera fall har bolaget sålt lägenheter innan produktionsstart, detta reducerar fastighetsexponeringen markant.

Bolaget har haft flera projekt som löpt samtidigt under 2021. Jämfört med tidigare år är projektens storlek något större. Ett projekt som stimulerat organisationen var produktionen av en synnerligen exklusiv lägenhet om 360 kvm vid Jarlaplan som tillträdde under året. Andra projekt som färdigställts är Sturegatan, Roslagsgatan samt Röda Bergen. Även projektet på Bondegatan har löpt under året med tillträde under 2022. I spåren av pandemin har Bolaget sett längre produktionstider samt ökade bygg- och finansieringskostnader vilket föranlett ett lägre resultat än tidigare förutspått. Prisökningar på såväl material som arbetskraft påverkade Koltrastens vinstmarginaler. Koltrastens projekt förlängdes med ca 30% vilket påverkar både kostnader för byggnation och finansiering negativt. I kommande projekt har bolaget tagit höjd för högre byggkostnader och längre ledtider.

Bolaget ser ljusst på 2022, marknadsförutsättningarna är fortsatt goda. Allt fler har förstått att Koltrasten är en vindexploatör att räkna med och att kontakta, bolaget utvärderar kontinuerligt ett flertal projekt. Bolaget har idag möjlighet att vara ganska kräsen när det gäller val av projekt och val av motparter. Bolagets ledning anser att en lämplig produktionsvolym för vindslägenheter i Stockholm för närvarande ligger i intervallet 1500-2500 kvm boareal. Skulle marknadens förutsättningar förändras kan bolaget relativt snabbt anpassa sig till detta då projektens omsättningshastighet är hög.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	137 544	174 258	55 311	76 612
Resultat efter finansiella poster	-7 586	9 768	818	-4 065
Soliditet (%)	1	8	9	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 000	265 000	850 200	7 266 465	8 506 665
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			7 266 465	-7 266 465	0
Erhållna aktieägartillskott			2 500 000		2 500 000
Återbetalning aktieägartillskott			-4 577 081		-4 577 081
Årets resultat				-6 062 255	-6 062 255
Belopp vid årets utgång	125 000	265 000	6 039 584	-6 062 255	367 329

Ej återbetalde villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 500 000 kr (4 577 081 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 304 584
årets förlust	-6 062 255
	242 329
disponeras så att i ny räkning överföres	242 329
	242 329

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		137 543 760	174 257 871
		137 543 760	174 257 871
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-137 424 217	-156 983 943
Övriga externa kostnader		-4 271 984	-4 290 269
Personalkostnader	2	-821 463	-377 285
		-142 517 664	-161 651 497
Rörelseresultat		-4 973 904	12 606 374
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82 094	37 065
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 693 982	-2 875 326
		-2 611 888	-2 838 261
Resultat efter finansiella poster		-7 585 792	9 768 113
Bokslutsdispositioner		1 523 537	-1 523 537
Resultat före skatt		-6 062 255	8 244 576
Skatt på årets resultat		0	-978 111
Årets resultat		-6 062 255	7 266 465

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

11 000 0

11 000 0

Summa anläggningstillgångar

11 000 0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

8 923 788 883 621

Fordringar hos koncernföretag

3 423 094 0

Övriga fordringar

30 259 2 143 913

Upparbetad men ej fakturerad intäkt

42 052 227 122 278 048

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

30 140 1 079 388

54 459 508 126 384 970

Kassa och bank

3 266 563 2 919 738

Summa omsättningstillgångar

57 726 071 129 304 708

SUMMA TILLGÅNGAR

57 737 071 129 304 708

Balansräkning

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

125 000

125 000

125 000

125 000

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

265 000

265 000

Balanserad vinst eller förlust

6 039 584

850 200

Årets resultat

-6 062 255

7 266 465

242 329

8 381 665

Summa eget kapital

367 329

8 506 665

Obeskattade reserver

0

1 523 537

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

45 000 000

90 800 000

Summa långfristiga skulder

45 000 000

90 800 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

0

9 040 000

Leverantörsskulder

131 419

11 199 096

Skulder till koncernföretag

8 692 581

0

Aktuella skatteskulder

978 111

978 111

Övriga skulder

1 444 962

15 355

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 122 669

7 241 944

Summa kortfristiga skulder

12 369 742

28 474 506

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 737 071

129 304 708

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.

Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befarade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Anläggningstillgångar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2022080214731

Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2020
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Eventualförpliktelser

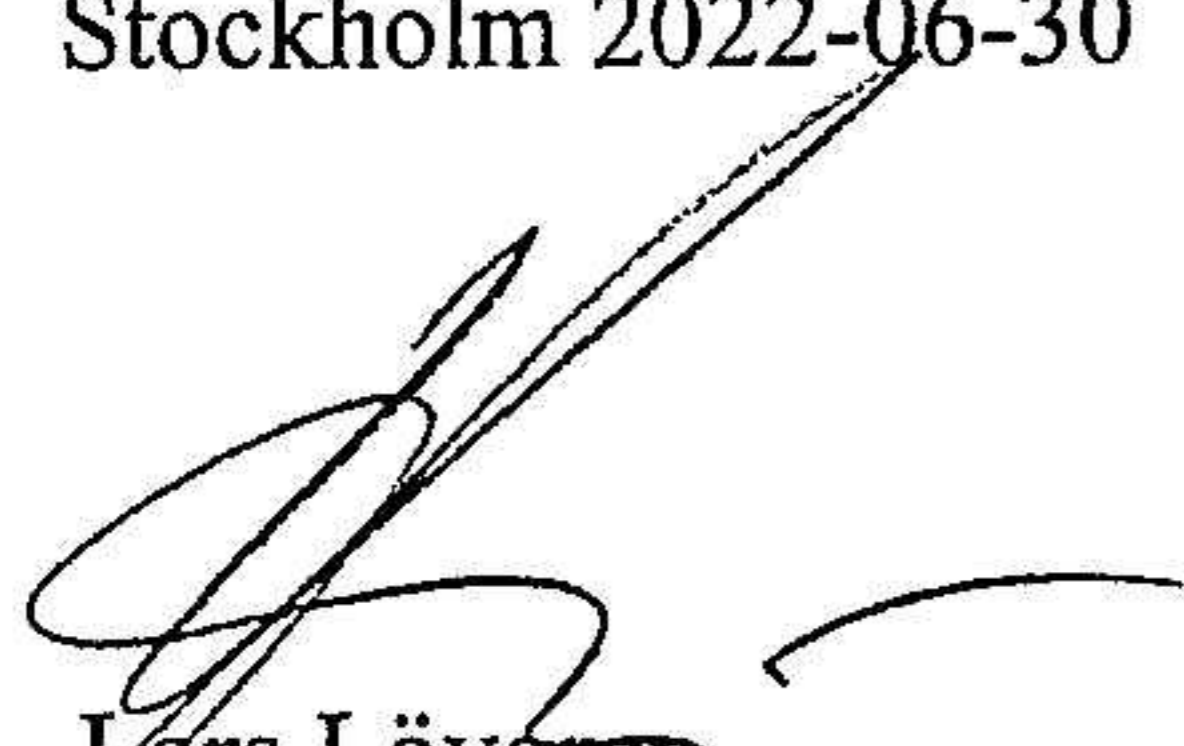
	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 4 Ställda säkerheter

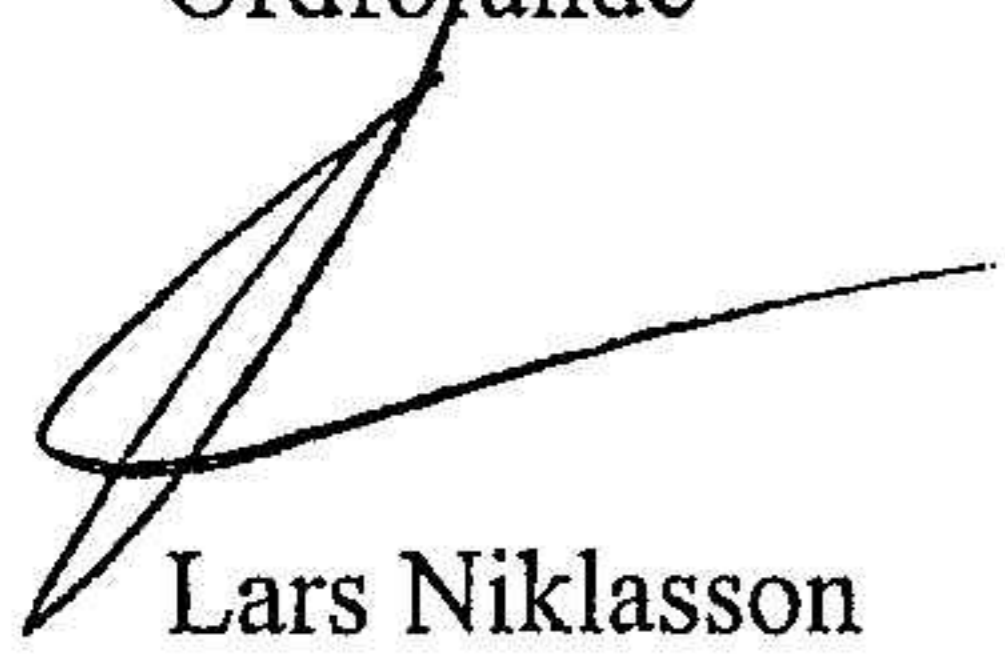
	2021-12-31	2020-12-31
Bankgaranti	500 000	500 000
	500 000	500 000

2022080214732

Stockholm 2022-06-30



Lars Lövgren
Ordförande



Lars Niklasson

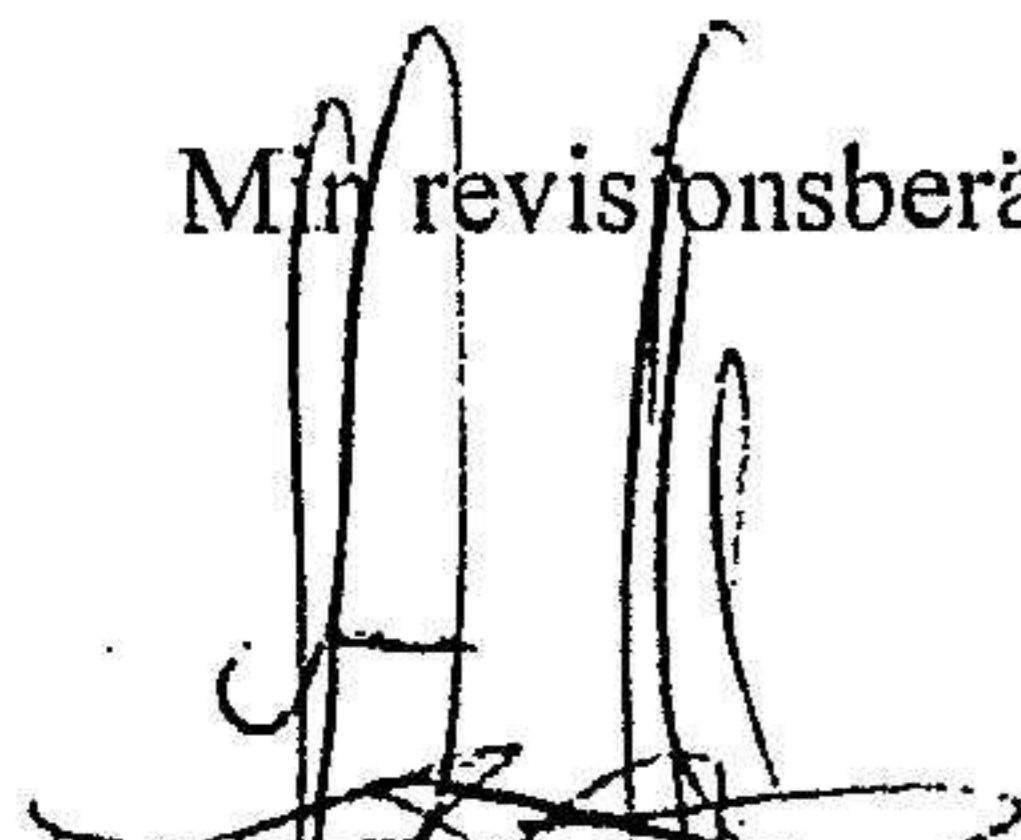


Mats Petter Gryding



Stefan Nilsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 juli 2022



Joakim Lindhberg
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

2022080214733

Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i
Koltrasten Utveckling i Stockholm AB**
Org.nr 559107-3100

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Koltrasten Utveckling i Stockholm AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Koltrasten Utveckling i Stockholm ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Koltrasten Utveckling i Stockholm AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Crowe Osborne AB

2022080214734

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Koltrasten Utveckling i Stockholm AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Koltrasten Utveckling i Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Anmärkning

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

Stockholm den 22 juli 2022

Joakim Ljadborg
Auktoriserad revisor