

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Sobel Staro AB

559022-0009

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Sobel Staro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Växjö den 30 maj 2024



Ove Ekelund

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Sobel Staro AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrning av bostäder och lokaler

Företaget har sitt säte i Kronobers Län, Växjö kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	858	757	687	679
Resultat efter finansiella poster	-462	-699	-102	-266
Soliditet (%)	1,2	1,9	1,0	2,4

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	782 996	-698 658	<b>184 338</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-698 658	698 658	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		400 000		<b>400 000</b>
Årets resultat			-462 405	<b>-462 405</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>484 338</b>	<b>-462 405</b>	<b>121 933</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1200 000 kr (800 000 kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	484 338
årets förlust	-462 405
	<b>21 933</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	21 933
	<b>21 933</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändring mm

Nettoomsättning

858 295

757 215

Övriga rörelseintäkter

62 079

0

**Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm**

**920 374**

**757 215**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-611 067

-961 653

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-190 513

-150 990

**Summa rörelsekostnader**

**-801 580**

**-1 112 643**

**Rörelseresultat**

**118 794**

**-355 428**

### Finansiella poster

Ränteintäkter

1 612

56

Räntekostnader

-582 811

-343 286

**Summa finansiella poster**

**-581 199**

**-343 230**

**Resultat efter finansiella poster**

**-462 405**

**-698 658**

**Resultat före skatt**

**-462 405**

**-698 658**

**Årets resultat**

**-462 405**

**-698 658**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	9 153 039	9 343 552
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 153 039</b>	<b>9 343 552</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	5	400 000	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>400 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 553 039</b>	<b>9 343 552</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar		147 398	78 887
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 585	9 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>157 983</b>	<b>88 780</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		218 492	58 718
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>218 492</b>	<b>58 718</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>376 475</b>	<b>147 498</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

9 929 514

9 491 050

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

484 338

782 996

Årets resultat

-462 405

-698 658

**Summa fritt eget kapital**

**21 933**

**84 338**

**Summa eget kapital**

**121 933**

**184 338**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda  
företag

1 450 000

2 900 000

Övriga skulder

6 750 000

5 300 000

**Summa långfristiga skulder**

**8 200 000**

**8 200 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

22 290

10 733

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 585 291

1 095 979

**Summa kortfristiga skulder**

**1 607 581**

**1 106 712**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**9 929 514**

**9 491 050**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	8 401 000	8 401 000
	<b>8 401 000</b>	<b>8 401 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 400 719	8 028 075
Omklassificeringar	0	2 372 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 400 719</b>	<b>10 400 719</b>
Ingående avskrivningar	-1 057 167	-906 177
Årets avskrivningar	-190 513	-150 990
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 247 680</b>	<b>-1 057 167</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 153 039</b>	<b>9 343 552</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	1 282 656
Inköp	0	1 089 988
Omklassificeringar	0	-2 372 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	2023-12-31	2022-12-31
Tillkommande fordringar	400 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	400 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>400 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 200 000	6 760 000
	<b>8 200 000</b>	<b>6 760 000</b>

**Not 7 Rapport från auktoriserad FAR-konsult**

För denna årsredovisning har en Rapport från auktoriserad FAR-konsult upprättats av Katrine Gerhardts, Revisionsbyrån Andersson & Co i Växjö AB.

Växjö den 30 maj 2024



Staffan Nilsson  
Ordförande



Ove Ekelund  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2024



Markus Andersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Sobel Staro AB  
Org.nr 559022-0009

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Sobel Staro AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Sobel Staro ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Sobel Staro 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 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*

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 revisionsssed 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.

## **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 Fastighetsbolaget Sobel Staro AB för räkenskapsåret 2023 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 Fastighetsbolaget Sobel Staro 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.

Växjö den 30 maj 2024

  
Markus Andersson  
Auktoriserad revisor