

ÅRSREDOVISNING

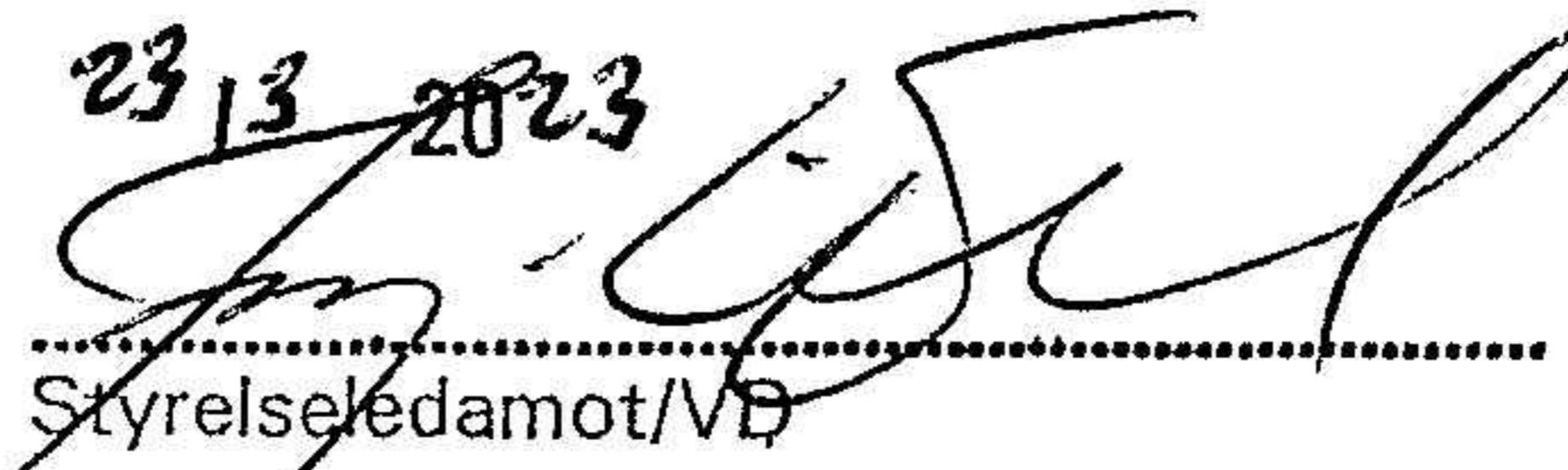
för

Fastighets AB Olshög
Org.nr. 556942-0416

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Resultat- och balansräkningarna har denna dag fastställts på årsstämma. Stämman beslöt att disponera resultatet enligt styrelsens förslag.

23/3 2023

.....
Styrelseledamot/VD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Fastighets AB Olshög bildades 2013. Bolaget skall äga och förvalta fastigheter. Företagets säte är Lund.

Beståndet av Lund Olshög 3, Studentgatan 12 i Lund, ett hyreshus bestående av totalt 5 lägenheter och en lokal för näringsverksamhet. Fastigheten tillträdde i sept 2013.

Hyrorna och hyreshöjningar följer i stort allmännyttans priser. Den mindre tvårumslägenheter på 40m2 hyrs ut möblerad.

Lägenheterna är till 100% uthyrda.

Lokalen var uthyrd till och med maj 2022. Beslut är taget att omvandla lokalen till en tvårumslägenhet på 44m2. Byggnadstillstånd krävs och erhöles i juni. Startbesked erhöles i juli. Ombyggnationen startade i början av september 2022.

Under året har även beslut tagits att omvandla hyreshuset till en bostadsrättsförening. Arbetet inleddes i mars, med hjälp av konsulter och i juli registrerades BRF Studenten 12 (Org. nr. 799624-4909) som en ekonomisk förening.

Personal

Inga personer är anställda i bolaget, men fastigheten sköts löpande av Lars Larsson och IngaLill Forslund Larsson.

Styrelsen

Styrelsen består av IngaLill Forslund Larsson och Lars Larsson ordf, samt Mårten Forslund och Rikard Svärdby suppl.

Förväntningar inför räkenskapsåret 2022/2023

I samband med ombildning av hyreshuset till bostadsrätt kommer bolaget att säljas och därefter fusioneras med den nybildade bostadsrättsföreningen Brf Studenten 12.

Vi ser ingen förändring i marknaden för lägenheter i Lund. Efterfrågan på mindre lägenheter i centrala Lund är fortfarande stor. Dock har marknaden för bostadsrätter generellt försvagats prismässigt senaste halvåret. De lägenheter som ej har besittningsrätt (3 st) kommer inte att erbjudas på den öppna marknaden alla på en gång och kommer beroende på marknadsutvecklingen säljas då marknadsförutsättningarna är de bästa. Värdering av samtliga lägenheter är gjord av fastighetsmäklare.

Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Ellet Assets AB, org 556629-1190, säte i Lund.

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	497 691	506 177	527 918	521 417
Resultat efter finansiella poster	-95 656	-44 954	-15 330	-326 859
Soliditet (%)	14	15	15	15

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 210 548	-44 954	1 165 594
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		-44 954	44 954	0
Årets resultat			-95 656	-95 656
Belopp vid årets utgång	50 000	1 165 594	-95 656	1 069 938
		2022-08-31		2021-08-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		1 150 000		1 150 000

2023042108243

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 165 594
Årets resultat	<u>-95 656</u>
	1 069 938
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>1 069 938</u>
	1 069 938

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

Fastighets AB Olshög

Org.nr. 556942-0416

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-09-01 2022-08-31	2020-09-01 2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		497 691	506 177
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>406 103</u>
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		497 691	912 280
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-292 762	-675 075
Övriga externa kostnader		-39 166	-27 317
Personalkostnader		0	-10 359
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-127 515</u>	<u>-127 515</u>
Summa rörelsekostnader		-459 443	-840 266
Rörelseresultat		38 248	72 014
Finansiella poster			
Räntekostnader		<u>-133 904</u>	<u>-116 968</u>
Summa finansiella poster		-133 904	-116 968
Resultat efter finansiella poster		-95 656	-44 954
Resultat före skatt		-95 656	-44 954
Årets resultat		<u>-95 656</u>	<u>-44 954</u>

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

Andra långfristiga fordringar

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

↓ SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2022-08-31

2021-08-31

5 126 361

10 660

5 137 021

0

2 769 539

2 769 539

7 906 560

54 418

54 418

252 265

252 265

306 683

8 213 243

5 243 216

21 320

5 264 536

2 769 539

2 769 539

8 034 075

51 799

51 799

201 412

201 412

253 211

8 287 286

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2022-08-31

2021-08-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Summa bundet eget kapital

50 000

50.000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

1 165 594

-95 656

1 069 938

1 210 548

-44 954

1 165 594

Summa eget kapital

1 119 938

1 215 594

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

6 992 000

6 992 000

6 992 000

6 992 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

207

101 098

101 305

0

79 692

79 692

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 213 243

8 287 286

2023042108246

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader och mark	50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Avskrivning sker ej på mark.

Noter till balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	6 138 537	6 138 537
Utgående anskaffningsvärden	6 138 537	6 138 537
Ingående avskrivningar	-895 321	-778 466
Årets avskrivningar	-116 855	-116 855
Utgående avskrivningar	-1 012 176	-895 321
Redovisat värde	5 126 361	5 243 216

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	53 300	53 300
Utgående anskaffningsvärden	53 300	53 300
Ingående avskrivningar	-31 980	-21 320
Årets avskrivningar	-10 660	-10 660
Utgående avskrivningar	-42 640	-31 980
Redovisat värde	10 660	21 320

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	2 769 539	2 769 539
Omklassificeringar	-2 769 539	0
Utgående anskaffningsvärden	0	2 769 539
Redovisat värde	0	2 769 539

Not 5 Andra långfristiga fordringar

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	2 769 539	0
Utgående anskaffningsvärden	2 769 539	0
Redovisat värde	2 769 539	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-08-31	2021-08-31
Förfaller senare än 5 år	6 992 000	6 992 000

NOTER

Övriga noter

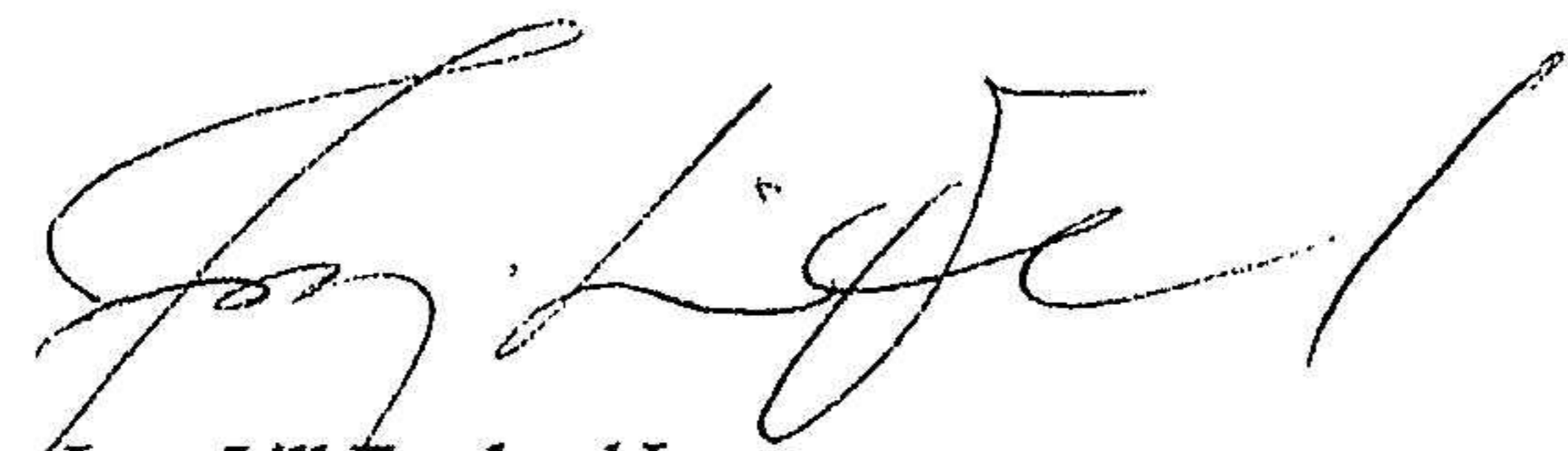
		2022-08-31	2021-08-31
Not 7	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar	6 992 000	6 992 000
Not 8	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansslutning		

2023042108248

Lund, 2022-10-17

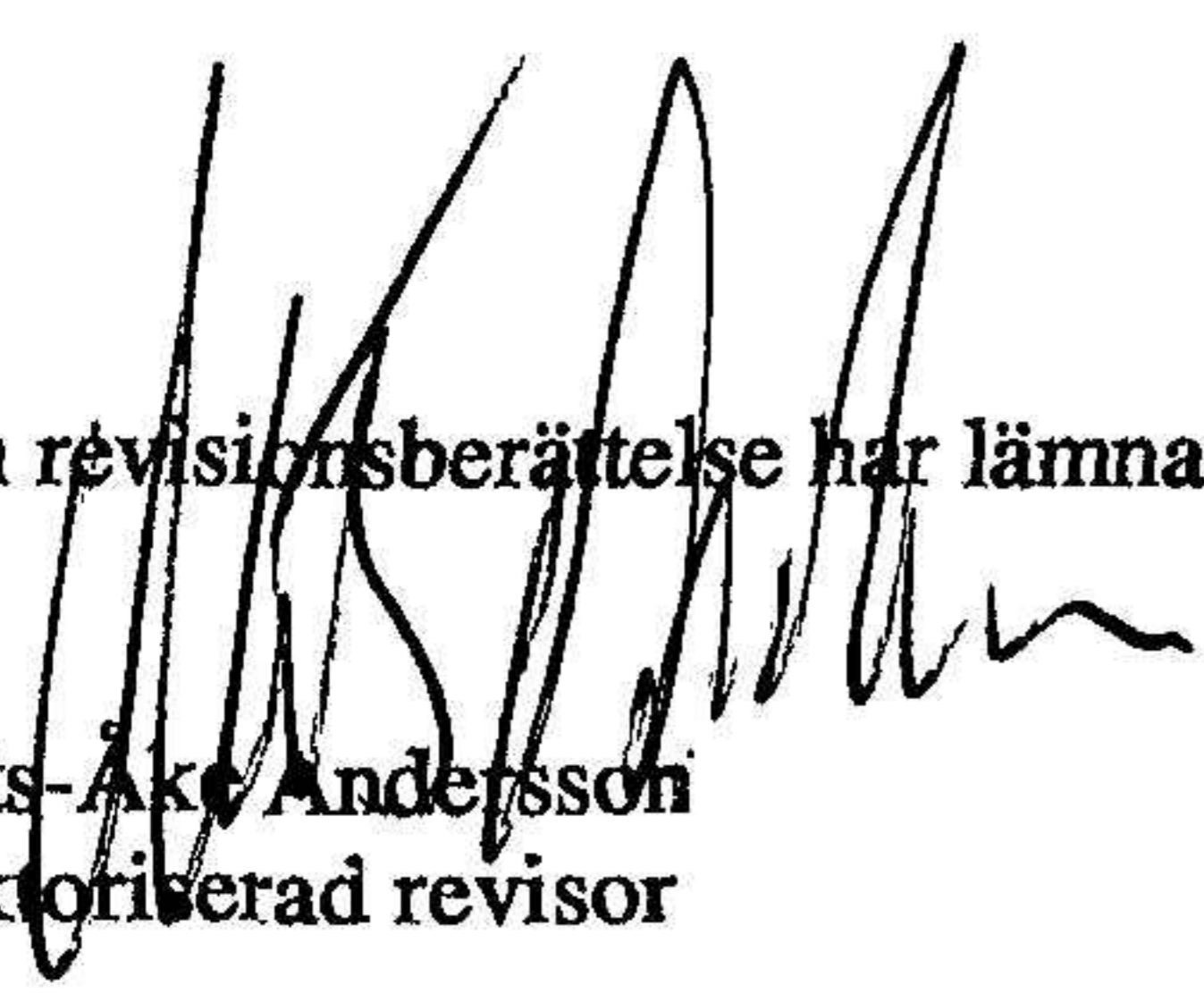


Lars Larsson



Inga-Lill Forslund Larsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/10-2022



Mats Åke Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL BOLAGSSTÄMMAN I FASTIGHETS AB OLSHÖG

ORG.NR. 556942-0416

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Olshög för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Olshögs finansiella ställning per den 31 augusti 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Olshög enligt god revisors sed 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 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.

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 Fastighets AB Olshög för räkenskapsåret 2021-09-01 -- 2022-08-31 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 Fastighets AB Olshög 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.

Lund den 17/10-2022

Mats-Ake Andersson

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas

0709-189678