

# Fastighets Aktiebolaget Odinsvalan

Organisationsnummer 556370-0052

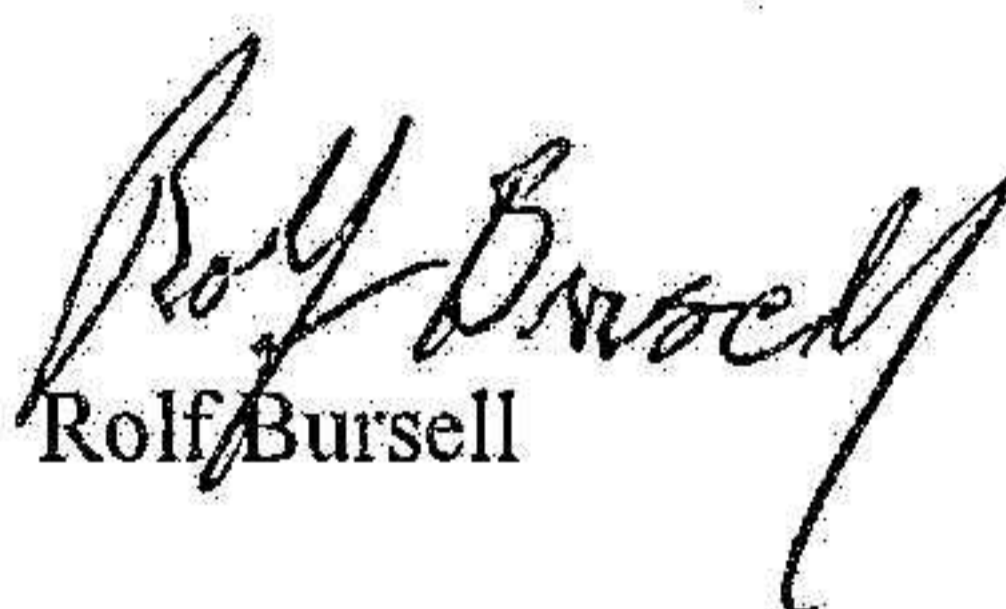
## Årsredovisning 2022

Styrelsen får härmed avlämna  
årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets aktiebolag Odinsvalan intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 29 juni 2023  
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande dispositionen av resultatet.

Stockholm den 29 juni 2023

  
Rolf Bursell

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Koncernen och bolaget förvaltar fastigheter. I enlighet med årsredovisningslagen 7:3 upprättas ingen koncernredovisning då koncernen är en så kallad mindre koncern.

Bolaget ägs till 55 % av Roif Bursell och resterande 45 % ägas av Lena Bursell, Peter Bursell och Johan Bursell till lika delar.

Bolaget har sitt säte i Stockholm

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 523	6 296	6 154	6 028
Resultat efter finansiella poster	430	601	431	347
Balansomslutning	9 821	9 539	8 951	8 767
Soliditet (%)	31	30	26	25

Förändringar i eget kapital	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång 2022-01-01	100 000	20 000	1 506 718	709 835	2 336 553
Resultatdisposition enligt årsstämman					
Utdelning till aktieägarna			-200 000		-200 000
Balanseras i ny räkning			709 835	-709 835	0
Koncernbidrag					0
Årets resultat				260 497	260 497
Belopp vid årets utgång 2022-12-31	100 000	20 000	2 018 553	260 497	2 399 050

#### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står:

balanserat resultat	2 018 553
årets resultat	260 497
	<b>2 279 050</b>

Styrelsen föreslår att:

till aktieägarna utdelas	0
i ny räkning balanseras	2 279 050
	<b>2 279 050</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>	1		
Nettoomsättning		6 523 289	6 296 110
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 523 289</b>	<b>6 296 110</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 812 506	-3 222 749
Personalkostnader	2	-2 025 540	-2 257 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 040	-110 040
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 948 086</b>	<b>-5 590 563</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>575 203</b>	<b>705 547</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 371	-104 780
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-145 371</b>	<b>-104 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>429 832</b>	<b>600 767</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-100 000	-233 000
Erhållna koncernbidrag		0	530 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-100 000</b>	<b>297 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>329 832</b>	<b>897 767</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-69 335	-187 932
<b>Årets resultat</b>		<b>260 497</b>	<b>709 835</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	3	2 468 665	2 547 157
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	4	542 894	574 442
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 011 559</b>	<b>3 121 599</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5	939 300	939 300
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	4 409 873	4 166 841
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 349 173</b>	<b>5 106 141</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 360 732</b>	<b>8 227 740</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		42 889	19 206
Fordringar hos koncernföretag		216 000	216 000
Övriga fordringar		250 259	51 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		196 030	165 046
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>705 178</b>	<b>451 778</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		755 181	859 542
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>755 181</b>	<b>859 542</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 460 359</b>	<b>1 311 320</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 821 091</b>	<b>9 539 060</b>

## Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 018 553	1 508 718
Årets resultat		260 497	709 835
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 279 050</b>	<b>2 218 553</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 399 050</b>	<b>2 338 553</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	7	799 000	699 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>799 000</b>	<b>699 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	5 385 981	5 446 901
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 385 981</b>	<b>5 446 901</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 920	60 920
Leverantörsskulder		82 582	52 034
Övriga skulder		257 853	83 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		835 705	858 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 237 060</b>	<b>1 054 606</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 821 091</b>	<b>9 539 060</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Arsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Arsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Arsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

#### Anläggningstillgångar

##### Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Maskiner, inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter

##### Balansomskutning

Företagets samlade tillgångar

##### Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	3	3

### Not 3 Byggnad och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 329 728	4 329 728
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 329 728	4 329 728
Ingående avskrivningar	-1 782 571	-1 704 079
Årets avskrivningar	-78 492	-78 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 861 063	-1 782 571
Utgående redovisat värde	2 468 665	2 547 157

**Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	650 652	107 905
Inköp	0	542 747
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>650 652</b>	<b>650 652</b>
Ingående avskrivningar	-76 210	-44 662
Årets avskrivningar	-31 548	-31 548
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-107 758</b>	<b>-76 210</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>542 894</b>	<b>574 442</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	939 300	939 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>939 300</b>	<b>939 300</b>
<b>Utgående redovisade värden</b>	<b>939 300</b>	<b>939 300</b>

**Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 166 841	3 920 841
Inköp	243 033	246 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 409 874</b>	<b>4 166 841</b>

**Not 7 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2017	202 000	202 000
Periodiseringsfond 2019	87 000	87 000
Periodiseringsfond 2020	110 000	110 000
Periodiseringsfond 2021	300 000	300 000
Periodiseringsfond 2022	100 000	0
<b>Totalt</b>	<b>799 000</b>	<b>699 000</b>

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än 1 år efter balansdagen	5 385 981	5 446 901

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 869 000	7 869 000

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret slut

Efter räkenskapsåret slut så har Odinsvalan fastighets AB's aktier köpts av Bursells fastigheter holding AB, org nr 559422-5640

Den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Rolf Bursell  
Ordförande

Lena Bursell

Johan Bursell

Peter Bursell

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Jens Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Lena Agneta Elisabet Bursell (SSN-validerad)**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19790210xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-06-27 12:03:15 UTC



**Per Johan Olof Bursell (SSN-validerad)**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19760619xxxx

IP: 78.73.xxx.xxx

2023-06-27 12:08:28 UTC



**Peter Olof Henrik Bursell (SSN-validerad)**

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19810621xxxx

IP: 213.163.xxx.xxx

2023-06-27 14:03:45 UTC



**Rolf Olof Henrik Bursell (SSN-validerad)**

Ordförande

Serienummer: 19470214xxxx

IP: 95.198.xxx.xxx

2023-06-27 14:38:07 UTC



**JENS KARLSSON**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19711117xxxx

IP: 91.128.xxx.xxx

2023-06-28 06:30:50 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datagenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>



Deloitte & Touche  
Wohlfarth & Lind

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Odinsvalan, org.nr 556370-0052

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Odinsvalan för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Odinsvalans finansiella ställning per den 31 december 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Odinsvalan 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



Er rådgivare för  
er företag

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets Aktiebolaget Odinsvalan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Odinsvalan enligt god revisionsred 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 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.

### 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jens Karlsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**JENS KARLSSON**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19711117xxxx

IP: 91.128.xxx.xxx

2023-06-28 06:30:50 UTC



Penneo dokumentnyckel: CEV55-D1VFY-LOELL-4BNXXN-CCHXV-B1XST

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>