

Årsredovisning

för

Utbyvägen Fastighets AB

559014-5271

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-03-27.

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:

Daniel Utbult, Styrelseledamot
2023-04-05

Styrelsen för Utbyvägen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Utbyvägen Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Utbyvägen Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	772	747	652	619
Driftsnetto	525	657	487	572
Resultat efter finansiella poster	424	561	398	486
Balansomslutning	10 100	7 421	7 464	7 652
Soliditet (%)	35,5	49,0	49,3	48,7

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Fri överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	3 776	-157	-41	3 628
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-41	41	0
Årets resultat				-39	-39
Belopp vid årets utgång	50	3 776	-198	-39	3 589

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	3 776 368
ansamlad förlust	-198 359
årets förlust	-38 660
	3 539 349
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 539 349
	3 539 349

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 484 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 484 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 384 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		772	747
Fastighetskostnader	2	-247	-90
Driftsnetto		525	657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-88	-87
Resultat efter avskrivningar		437	570
Central administration och marknadsföring		-36	-29
Rörelseresultat		401	541
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		105	48
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		24	4
Räntekostnader		-106	-32
		23	20
Resultat efter finansiella poster		424	561
Bokslutsdispositioner	3	-479	-618
Resultat före skatt		-55	-57
Skatt på årets resultat		16	16
Årets resultat		-39	-41

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

4 576

4 627

Byggnadsinventarier

5

1

7

4 577

4 634

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

6

0

2 308

0

2 308

Summa anläggningstillgångar

4 577

6 942

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

5 512

469

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

10

5 523

479

Summa omsättningstillgångar

5 523

479

SUMMA TILLGÅNGAR

10 100

7 421

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Fri överkursfond

3 776

3 776

Balanserat resultat

-198

-157

Årets resultat

-39

-41

3 539

3 578

Summa eget kapital

3 589

3 628

Obeskattade reserver

7

1

7

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

890

906

Summa avsättningar

890

906

Långfristiga skulder

8, 9

Skulder till kreditinstitut

5 211

0

Summa långfristiga skulder

5 211

0

Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

165

2 690

Leverantörsskulder

11

10

Aktuella skatteskulder

2

0

Övriga skulder

61

44

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

170

136

Summa kortfristiga skulder

409

2 880

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 100

7 421

Noter

Tkr

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

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	30 år
Yttertak och fönster	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	37	39
Reparation och underhåll	183	23
Fastighetsskatt	27	27
	247	90

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	-5	-6
Lämnade koncernbidrag	484	624
	479	618

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 174	5 174
Inköp	31	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 206	5 174
Ingående avskrivningar	-547	-466
Årets avskrivningar	-83	-82
Utgående ackumulerade avskrivningar	-630	-547
Utgående redovisat värde	4 576	4 627

Not 5 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55	55
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55	55
Ingående avskrivningar	-48	-43
Årets avskrivningar	-5	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54	-48
Utgående redovisat värde	1	7

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 308	2 534
Tillkommande fordringar	2 955	398
Avgående fordringar	-484	-624
Omklassificeringar	-4 779	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 308
Utgående redovisat värde	0	2 308

Not 7 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	1	7
	1	7

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 165 tkr (140 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 211	0
	5 211	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	165	2 690
	165	2 690

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	5 500	3 950
	5 500	3 950

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska signatur, 2023-03-27

Daniel Utbult
Daniel Utbult