

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB

556742-9013

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Mjöbäck den 11 maj 2023


Göran Nergården

Styrelsen för Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Falkenberg Hjulet 3. Fastigheten ligger centralt i Falkenberg och består av såväl kontors- och banklokaler som galleria.

Företaget har sitt säte i Svenljunga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Projektering och nybyggnation av 30 bostadslägenheter har pågått under året, med förväntat färdigställande våren 2023. I samband med detta har en fastighetsbildning ovan mark skett, vilken har avyttrats till Brf Stortorget i Falkenberg.

Coronapandemin har även detta år haft en stor effekt köpbeteendet hos konsumenterna och därmed påverkat hyresgästerna negativt. Hyresreduceringar för att kompensera minskad omsättning, både för pandemin samt för tidigare års ombyggnation av gallerian, har påverkat resultatet även i år.

Ägarförhållanden

Samtliga aktier ägs av Hjulet Fastighets AB, 556824-6655.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 387	4 270	3 586	2 943	3 267
Resultat efter finansiella poster	12 451	-2 849	-2 983	-2 983	-1 711
Soliditet (%)	8,5	1,8	1,9	1,1	5,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	10 795 769	-6 667 134	-2 775 546	1 453 089
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-2 775 546	2 775 546	0
Årets resultat				10 518 641	10 518 641
Belopp vid årets utgång	100 000	10 795 769	-9 442 680	10 518 641	11 971 730

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-9 442 680
årets vinst	10 518 641
	1 075 961
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 075 961
	1 075 961

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

2023051905285

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		4 387 014	4 269 504
Fastighetskostnader		-7 495 586	-6 727 512
Bruttoresultat		-3 108 572	-2 458 008
Central administration		-343 442	-52 008
Övriga rörelseintäkter		16 923 425	0
Rörelseresultat		13 471 411	-2 510 016
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		368 794	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 389 526	-339 464
		-1 020 732	-339 464
Resultat efter finansiella poster		12 450 679	-2 849 480
Resultat före skatt		12 450 679	-2 849 480
Skatt på årets resultat	3	-1 932 038	73 934
Årets resultat		10 518 641	-2 775 546

2023051905286

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	62 819 210	65 712 187
Inventarier, verktyg och installationer	5	104 414	351 760
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	60 144 221	10 309 778
		123 067 845	76 373 725

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran	7	0	1 486 785
		0	1 486 785

Summa anläggningstillgångar

123 067 845 **77 860 510**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 332	57 227
Fordringar hos koncernföretag		15 849	154 382
Aktuella skattefordringar		2 718	0
Övriga fordringar		17 476 706	136 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 390	102 521
		17 639 995	450 450

Kassa och bank

429 233 **1 207 611**

Summa omsättningstillgångar

18 069 228 **1 658 061**

SUMMA TILLGÅNGAR

141 137 073 **79 518 571**

2023051905287

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

8

10 795 769

10 795 769

10 895 769

10 895 769

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-9 442 680

-6 667 134

Årets resultat

10 518 641

-2 775 546

1 075 961

-9 442 680

Summa eget kapital

11 971 730

1 453 089

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

9

3 080 906

2 632 452

Summa avsättningar

3 080 906

2 632 452

Långfristiga skulder

10, 11,

Skulder till kreditinstitut

12

44 345 000

45 325 000

Skulder till koncernföretag

55 353 605

2 012 131

Övriga skulder

18 475 100

18 083 300

Summa långfristiga skulder

118 173 705

65 420 431

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

980 000

980 000

Leverantörsskulder

5 579 587

8 353 240

Aktuella skatteskulder

0

32 174

Övriga skulder

139 423

4 082

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 211 722

643 103

Summa kortfristiga skulder

7 910 732

10 012 599

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

141 137 073

79 518 571

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.

Funktionsindeldad resultaträkning har tillämpats.

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. Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1-10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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 till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott. Från och med 2018 beräknas ingen uppskjuten skattefordran på nya uppkomna underskott.

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

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-389 549	-88 913
Räntekostnader till koncernföretag	-608 177	-1 077
Övriga räntekostnader	-391 800	-249 474
	-1 389 526	-339 464

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Skattereduktioner	3 201	0
Förändring uppskjuten skatt	-1 935 239	73 934
Totalt redovisad skatt	-1 932 038	73 934

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	72 757 433	72 410 104
Inköp	0	167 121
Omklassificeringar från pågående nyanläggningar	0	180 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 757 433	72 757 433
Ingående avskrivningar	-20 641 932	-18 255 424
Årets avskrivningar	-2 892 977	-2 386 508
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 534 909	-20 641 932
Ingående uppskrivningar	13 596 686	13 596 686
Utgående ackumulerade uppskrivningar	13 596 686	13 596 686
Utgående redovisat värde	62 819 210	65 712 187

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 837 273	1 755 201
Inköp	0	82 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 837 273	1 837 273
Ingående avskrivningar	-1 485 513	-1 123 345
Årets avskrivningar	-247 346	-362 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 732 859	-1 485 513
Utgående redovisat värde	104 414	351 760

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 309 778	753 179
Inköp	49 834 443	9 736 807
Omklassificeringar till byggnader och mark	0	-180 208
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 144 221	10 309 778
Utgående redovisat värde	60 144 221	10 309 778

Not 7 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 486 785	1 486 785
Utnyttjat underskott	-1 486 785	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 486 785
Utgående redovisat värde	0	1 486 785

Avser skattemässigt underskottsavdrag

Not 8 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	10 795 769	10 795 769
Belopp vid årets utgång	10 795 769	10 795 769

Not 9 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 632 452	2 706 386
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	448 454	-73 934
Belopp vid årets utgång	3 080 906	2 632 452

Uppskjuten skatteskuld avseende fastighet

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	45 325 000	46 305 000
	45 325 000	46 305 000
Kortfristig del av långfristig skuld	980 000	980 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

2023051905293

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	40 425 000	41 405 000
	40 425 000	41 405 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnation av bostadslägenheter har färdigställts och inflyttning har påbörjats i april 2023.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift



Göran Nergården
Ordförande

David Johansson

Greger Larsson

Revisorspåteckning

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

Malin Karlsson
Auktoriserad revisor

- 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 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg AB för räkenskapsåret 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 Fastighetsbolaget Stortorget i Falkenberg 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.

PENNEO

Signaturerna 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."

2023051905298

MALIN KARLSSON (SSN-validerad)

Revisor

Serienummer: 19820312xxxx

IP: 46.254.xxx.xxx

2023-05-10 16:37:38 UTC



Denna dokumenttyp är CEKKS-715E0-331EE-2E117-3111 D_NRG70

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade 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>