

ÅRSREDOVISNING

för

FM Fastigheter Östanbäcken AB

Org.nr. 556509-5089

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29.

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
Hans Gunnar Heed, Styrelseledamot
2023-06-29

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företagets säte är i Göteborg

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 733 107	6 175 850	5 138 906	4 606 094
Resultat efter finansiella poster	118 284	-3 261 333	-5 254 662	-1 011 976
Soliditet (%)	3,2	3,77	8,27	13,26

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	3 210 973
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			
Utdelning till aktieägare			-150 000
Årets resultat			118 284
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>20 000</u>	<u>3 179 257</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 060 973
Årets resultat	<u>118 284</u>
	3 179 257

Förslag till disposition:

Utdelning	100 000
Balanseras i ny räkning	<u>3 079 257</u>
	3 179 257

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 100 000,00 kr. vilket motsvarar 100,00 kr per aktie.

Styrelsen föreslår att årsstämman bemyndigar styrelsen att besluta om betalningsdag.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		7 733 107	6 175 850
Övriga rörelseintäkter		133 811	47 044
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>7 866 918</u>	<u>6 222 894</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 476 551	-4 776 903
Övriga externa kostnader		-1 661 244	-1 815 599
Personalkostnader	2	-832 124	-694 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 346 307	-1 272 733
Summa rörelsekostnader		<u>-6 316 226</u>	<u>-8 559 851</u>
Rörelseresultat		1 550 692	-2 336 957
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		44 882	-75 612
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 981	302 940
Ränteintäkter	3	368 676	166 803
Räntekostnader	4	-1 843 985	-1 318 507
Summa finansiella poster		<u>-1 432 408</u>	<u>-924 376</u>
Resultat efter finansiella poster		118 284	-3 261 333
Resultat före skatt		118 284	-3 261 333
Årets resultat		<u>118 284</u>	<u>-3 261 333</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	64 954 285	66 053 801
Byggnadsinventarier	6	1 632	5 820
Inventarier, verktyg och installationer	7	154 646	234 958
Pågående nyanläggning	8	321 230	248 590
Summa materiella anläggningstillgångar		65 431 793	66 543 169
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	10 030 200	10 030 200
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	10	4 793 431	4 748 550
Kapitalförsäkring	11	950	2 931
Summa finansiella anläggningstillgångar		14 824 581	14 781 681
Summa anläggningstillgångar		80 256 374	81 324 850
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Övriga lagertillgångar		443 949	794 045
Summa varulager		443 949	794 045
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 736 513	1 410 236
Fordringar hos koncernföretag		20 139 360	4 018 764
Övriga fordringar		8 506	44 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		131 221	0
Summa kortfristiga fordringar		22 015 600	5 473 371
Kassa och bank			
Kassa och bank		187 791	758 303
Summa kassa och bank		187 791	758 303
Summa omsättningstillgångar		22 647 340	7 025 719
SUMMA TILLGÅNGAR		102 903 714	88 350 569

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 060 973	6 472 305
Årets resultat		118 284	-3 261 333
Summa fritt eget kapital		<u>3 179 257</u>	<u>3 210 972</u>
Summa eget kapital		3 299 257	3 330 972
Avsättningar			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		1 180	3 642
Summa avsättningar		<u>1 180</u>	<u>3 642</u>
Långfristiga skulder			
	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 975 000	12 910 296
Skulder till koncernföretag		6 204 172	1 798 164
Övriga skulder		11 812 499	8 987 853
Summa långfristiga skulder		<u>23 991 671</u>	<u>23 696 313</u>
Kortfristiga skulder			
	12		
Övriga skulder till kreditinstitut		73 096 339	58 235 133
Förskott från kunder		0	100 000
Leverantörsskulder		197 675	862 357
Skatteskulder		1 601	13 254
Övriga skulder		379 889	258 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 936 102	1 850 395
Summa kortfristiga skulder		<u>75 611 606</u>	<u>61 319 642</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 903 714	88 350 569

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	25-50
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2022	2021
	Medelantal anställda Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
Not 3	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2022	2021
	Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	368 476	165 844
Not 4	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-411 805	-600 133

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	72 774 656	61 006 647
	Inköp	162 291	11 768 009
	Utgående anskaffningsvärden	72 936 947	72 774 656
	Ingående avskrivningar	-6 720 855	-5 536 165
	Årets avskrivningar	-1 261 807	-1 184 690
	Utgående avskrivningar	-7 982 662	-6 720 855
	Redovisat värde	64 954 285	66 053 801
	Tillgångar anskaffade med offentligt bidrag ingår med redovisat anskaffningsvärde	12 152 903	12 152 903
Not 6	Byggnadsinventarier	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	358 251	358 251
	Utgående anskaffningsvärden	358 251	358 251
	Ingående avskrivningar	-352 431	-348 243
	Årets avskrivningar	-4 188	-4 188
	Utgående avskrivningar	-356 619	-352 431
	Redovisat värde	1 632	5 820
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	903 782	812 784
	Inköp	0	196 998
	Försäljningar/utrangeringar	0	-106 000
	Utgående anskaffningsvärden	903 782	903 782
	Ingående avskrivningar	-668 824	-597 338
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	12 369
	Årets avskrivningar	-80 312	-83 855
	Utgående avskrivningar	-749 136	-668 824
	Redovisat värde	154 646	234 958

FM Fastigheter Östanbäcken AB

Org.nr. 556509-5089

Not 8	Pågående nyanläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	248 590	389 339
	Inköp	72 640	248 590
	Försäljningar/utrangeringar	0	-389 339
	Utgående anskaffningsvärden	<u>321 230</u>	<u>248 590</u>
	Redovisat värde	321 230	248 590

Not 9	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat Redovisat värde värde
	Organisationsnummer Säte		
	Fastigheten Snickarevägen 2 Ölslanda AB 556867-6117	500 100%	10 030 200 10 030 200
	Göteborg		
			<u>10 030 200</u> <u>10 030 200</u>

Fastigheten Snickarevägen 2 Ölslanda AB

Ingående anskaffningsvärden	<u>10 030 200</u>	<u>10 030 200</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>10 030 200</u>	<u>10 030 200</u>
Redovisat värde	10 030 200	10 030 200

Not 10	Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	2022-12- 31	2021-12-31
---------------	---	------------------------	-------------------

KB Sockerbetan

Ingående anskaffningsvärden	4 748 550	4 763 018
Försäljningar	0	61 144
Omklassificeringar	44 882	-75 612
Utgående anskaffningsvärden	<u>4 793 432</u>	<u>4 748 550</u>
Redovisat värde	4 793 432	4 748 550

FM Fastigheter Östanbäcken AB

Org.nr. 556509-5089

Not 11	Kapitalförsäkring	2022-12-31	2021-12-31
	Namn på närstående/anknytning till företaget		
	Ingående anskaffningsvärden	268 000	268 000
	Utgående anskaffningsvärden	268 000	268 000
	Ingående nedskrivningar	-265 069	-263 009
	Årets nedskrivningar	-1 981	-2 060
	Utgående nedskrivningar	-267 050	-265 069
	Redovisat värde	950	2 931

Not 12	Skulder som avser flera poster	2022-12-31	2021-12-31
	Företagets banklån om 79 071 339 kronor (71 145 429 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.		
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	5 975 000	12 910 296
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	73 096 339	58 235 133
	Under 2022 och 2023 omförhandlas flera av lånen, så de redovisas som kortfristiga.		
	Summa	79 071 339	71 145 429

Övriga noter

Not 13	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	81 750 000	73 275 000
	Pantsatt kapitalförsäkring	950	2 931
Not 14	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Ansvar som komplementär i KB	215 381	322 268
	Borgen åt dotterbolag	15 725 272	12 812 272
		15 940 653	13 134 540
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>15 725 272</i>	<i>12 812 272</i>
	<i>varav till förmån för gemensamt styrda företag</i>	<i>215 381</i>	<i>322 268</i>

FM Fastigheter Östanbäcken AB

Org.nr. 556509-5089

Not 15 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Drängsered Fastigheter AB, Org. nr 559106-9124, säte Göteborg.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 16 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Göteborg

Hans Gunnar Heed

Hans Gunnar Heed

2023-06-29

Thomas Heed

Thomas Heed

2023-06-29

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 juni 2023.

Baker Tilly Guide AB

Sara Nilsson

Sara Nilsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i FM Fastigheter Östanbäcken AB, org.nr 556509-5089

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för FM Fastigheter Östanbäcken AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FM Fastigheter Östanbäcken ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till FM Fastigheter Östanbäcken AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för FM Fastigheter Östanbäcken AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till FM Fastigheter Östanbäcken AB enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jonsered 2023-06-29

Baker Tilly Guide AB

Sara Nilsson

Sara Nilsson

Auktoriserad revisor