

Årsredovisning för

Fastighetsfabriken i Väst AB

556649-6559

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-29. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Madeleine Karlsson
Styrelseledamot
2023-03-29



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsfabriken i Väst AB, 556649-6559, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Uddevalla bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget som utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enl not 6, upprättar ej koncernredovisning med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 3§.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under 2022 förvärvat 100 % aktierna i Antlia Förvaltning AB org nr 556910-7120 och WB Fastighetsförvaltning AB org.nr: 559061-1827.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	10 777	10 437	10 472	11 203
Resultat efter finansiella poster	-647	842	2 543	3 846
Soliditet %	36	44	43	42

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000 000	20 000	39 869 973	665 582
Utdelning på ordinarie stämma			-750 000	
Balanseras i ny räkning			665 581	-665 582
Årets resultat				-647 209
Belopp vid årets utgång	3 000 000	20 000	39 785 554	-647 209

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
	2022-01-01- 2022-12-31
Balanserat resultat	39 785 554
Årets resultat	-647 209
Summa	39 138 345

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2022-01-01- 2022-12-31
Balanseras i ny räkning	39 138 345
Summa	39 138 345

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		10 776 936	10 437 454
Övriga rörelseintäkter		118 225	10 021
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 895 161	10 447 475
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-6 196 070	-4 472 110
Personalkostnader	2	-3 021 918	-3 216 408
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-870 593	-929 273
Summa rörelsekostnader		-10 088 581	-8 617 791
Rörelseresultat		806 580	1 829 684
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-128 332	-205 887
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		18 600	-193 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 556	4 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 352 613	-593 683
Summa finansiella poster		-1 453 789	-988 115
Resultat efter finansiella poster		-647 209	841 569
Resultat före skatt		-647 209	841 569
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-175 987
Årets resultat		-647 209	665 582

2023033008956

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	36 646 100	37 445 617
Inventarier, verktyg och installationer	4	120 689	140 965
Summa materiella anläggningstillgångar		36 766 789	37 586 582

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	62 807 562	29 993 493
Fordringar hos koncernföretag	6	4 444 493	8 854 123
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7	1 886 437	2 014 770
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		30 323	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 395 253	1 395 253
Andra långfristiga fordringar		1 412 142	1 375 925
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 976 210	43 633 564

Summa anläggningstillgångar

108 742 999 **81 220 146**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		564 665	1 952 534
Övriga fordringar		325 244	823 500
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 543	120 832
Summa kortfristiga fordringar		1 042 452	2 896 866

Kassa och bank

Kassa och bank		7 200 676	15 262 264
Summa kassa och bank		7 200 676	15 262 264

Summa omsättningstillgångar

8 243 128 **18 159 130**

SUMMA TILLGÅNGAR

116 986 127 **99 379 276**

2023033008957

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

3 000 000

3 000 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

3 020 000

3 020 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

39 785 554

39 869 973

Årets resultat

-647 209

665 582

Summa fritt eget kapital

39 138 345

40 535 555

Summa eget kapital

42 158 345

43 555 555

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

69 119 055

48 542 804

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

-

814 312

Övriga skulder

1 072 650

746 956

Summa långfristiga skulder

70 191 705

50 104 072

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 219 532

1 759 532

Förskott från kunder

48 429

2

Leverantörsskulder

567 968

555 517

Övriga skulder

302 393

188 348

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 497 755

3 216 250

Summa kortfristiga skulder

4 636 077

5 719 649

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

116 986 127

99 379 276

2023033008958

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	5	4

Not 3 Byggnader och mark

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 376 570	50 376 570
Utgående anskaffningsvärden	50 376 570	50 376 570
Ingående avskrivningar	-12 930 953	-12 131 436
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-799 517	-799 517
Utgående avskrivningar	-13 730 470	-12 930 953
Redovisat värde	36 646 100	37 445 617

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 914 922	1 914 922
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	50 800	
Försäljningar/utrangeringar		-
Utgående anskaffningsvärden	1 965 722	1 914 922
Ingående avskrivningar	-1 773 957	-1 644 201
Förändringar av avskrivningar		
Återförda avskrivningar vid försäljningar resp. utrangeringar		-
Årets avskrivningar	-71 076	-129 756
Utgående avskrivningar	-1 845 033	-1 773 957
Redovisat värde	120 689	140 965

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 993 493	29 993 493
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	32 814 069	
Utgående anskaffningsvärden	62 807 562	29 993 493
Redovisat värde	62 807 562	29 993 493

Innehav av andelar i koncernföretag

Uppgifter om dotterföretagen

Dotterföretag	Organisationsnummer	Säte
Fastighetsbolaget Insjökräften AB	556433-9314	Uddevalla
MK Fastigheter Väst AB	556976-3153	Uddevalla
Solbacken kommersiella AB	556714-5718	Uddevalla
WB Fastighetsförvaltning AB	559061-1827	Uddevalla
Antlia Förvaltning AB	556910-7120	Uddevalla

Innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag	Antal andelar	Eget kapital	Årets vinst/förlust	Kapitalandel	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Insjökräften AB	100	24 135 533	996 124	100	9 160 877
MK Fastigheter Väst AB	100	6 610 482	1 258 888	100	5 951 430
Solbacken kommersiella AB	100	3 552 422	220 289	100	14 881 186
WB Fastighetsförvaltning AB	100	6 497 636	644 144	100	27 809 985
Antlia Förvaltning AB	100	1 024 806	417 577	100	5 004 084

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 854 123	8 670 851
Förändringar av anskaffningsvärden		
Årets lämnade lån	6 507 052	183 272
Årets amorteringar	-10 916 682	-
Utgående anskaffningsvärden	4 444 493	8 854 123
Redovisat värde	4 444 493	8 854 123

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 014 770	2 220 657
Förändringar av anskaffningsvärden		
Försäljningar	-128 333	-205 887
Utgående anskaffningsvärden	1 886 437	2 014 770
Redovisat värde	1 886 437	2 014 770

Innehav av andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Uppgifter om intresseföretag och gemensamt styrda företag

<i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	<i>Organisationsnummer</i>	<i>Säte</i>
Ingenjörstornet HB	916445-8573	Uddevalla

Innehav av intresseföretag och gemensamt styrda företag

<i>Intresseföretag och gemensamt styrda företag</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Årets vinst/förlust</i>	<i>Kapital- andel</i>	<i>Redovisat värde</i>
Ingenjörstornet HB	50	-842 828	-256 664	50	1 886 438

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	60 240 927	41 504 676

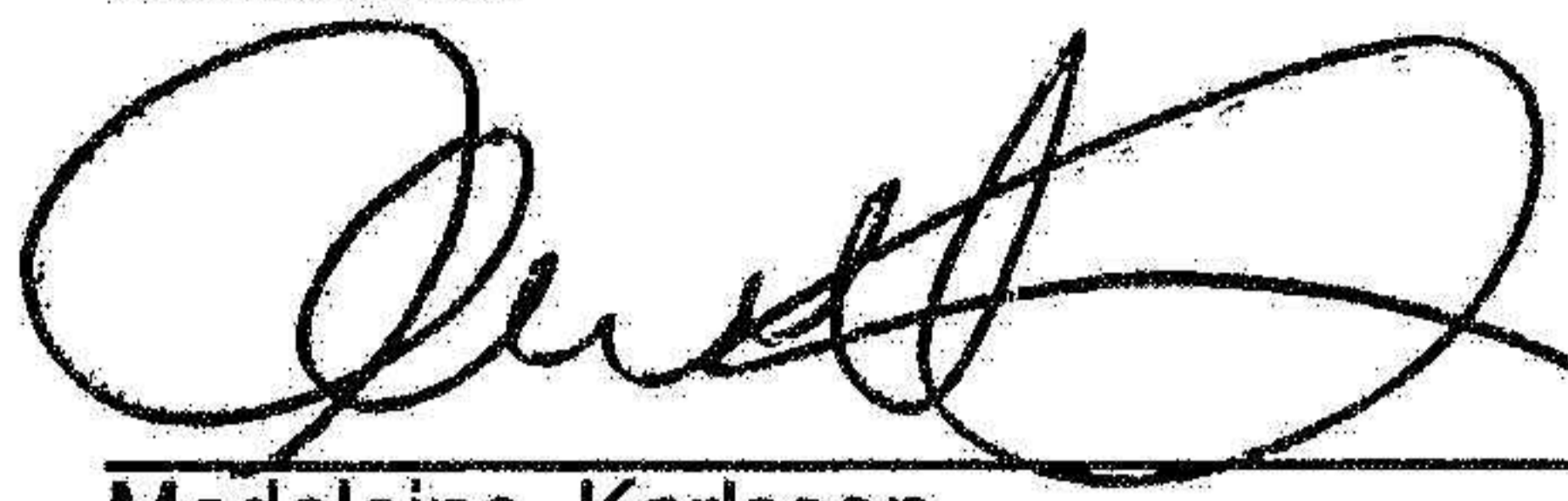
Not 9 Ställda säkerheter

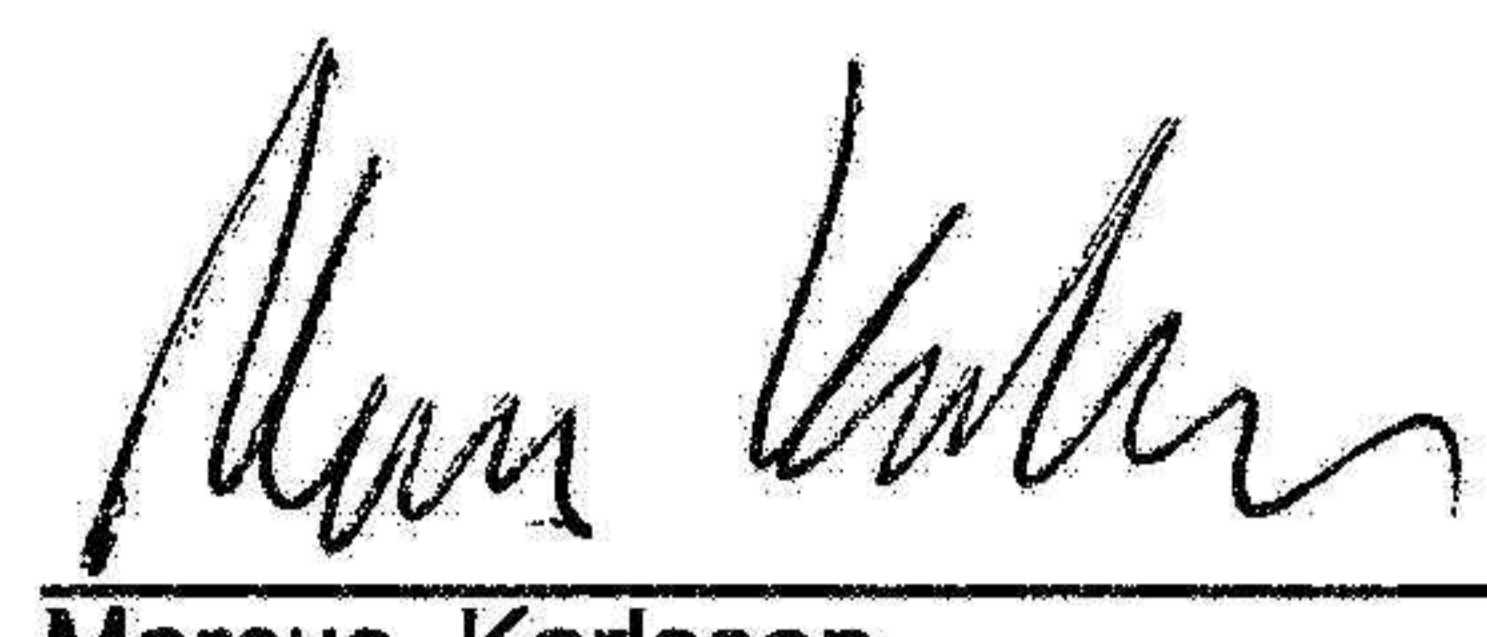
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsinteckningar	82 567 100	62 567 100
Summa ställda säkerheter	82 567 100	62 567 100

2023033008961

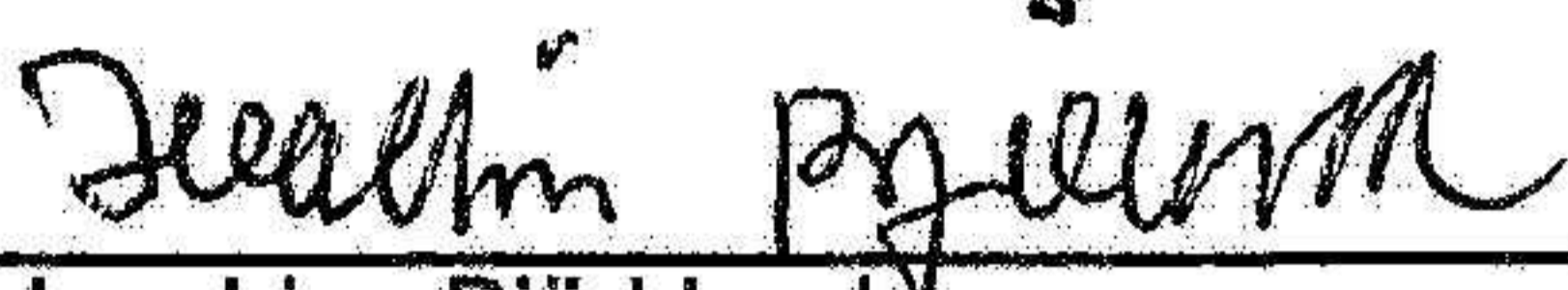
Underskrifter

Uddevalla


2023-03-29 Datum
Madeleine Karlsson
Styrelseordförande


2023-03-29 Datum
Marcus Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-29


Joachim Björklund
Auktoriserad revisor

2023033008962

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsfabriken i Väst AB

Org.nr 556649-6559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsfabriken i Väst AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsfabriken i Väst ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighetsfabriken i Väst AB 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2022-04-27 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Fastighetsfabriken i Väst 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsfabriken i Väst AB 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 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 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.

Uddevalla den 29 mars 2023



Joachim Björklund
Auktoriserad revisor