

# Årsredovisning

---

## *Moälvens Fastigheter och Service AB*

556487-4377

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor(sek).

Innehåll	Sida
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5
- Noter	7
- Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-03. 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:  
Thomas Nordberg  
2024-06-16

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ingår i en koncern där Insamlingsstiftelsen Trons Sköld (889600-8458) äger 100% av aktierna i bolaget. I koncernen ingår även Broskolan AB (556709-1391), vilken också ägs till 100% av Insamlingsstiftelsen Trons Sköld.

Bolaget förvaltar fastigheter som i huvudsak hyrs ut till moderstiftelsen Trons Sköld och koncernbolaget Broskolan AB som bedriver skol- och förskoleverksamhet. I fastigheten på Folkparksgatan 3 hyr även Örnsköldsviks kommun lokaler för förskoleverksamhet. Vidare i fastigheten på Folkparksgatan 3 (Nya Parken) driver bolaget, sedan 2017, ett produktionskök med produktion av mat till Broskolan och Gottne byskola. Ett gym drivs sedan 2018 i en del av bottenplanet. Från den 12 april hyr Alla tiders kompetens en lokal i bottenplanet. Utbyte av brandlarmet har påbörjats och kommer att slutföras under 2024

I lokalerna under utescenen hyr och driver Broskolan förskolan Pärlan. Flera olika försök till att starta byggandet av Solparken har gjorts under året. Bland annat så var Seniorhusen AB från Umeå visat stort intresse. På grund av att räntan kraftigt höjts under året och att hyrorna inte följt inflationen så gick det inte att få projektkalkylen för Solparken att visa ett positivt resultat. Byggandet av hyresbostäder har i stort helt avstannat över hela landet 2023. I väntan på räntesänkning, minskad inflation och höjda hyror så står projekten stilla, så även vårt projekt.

För att säkra markanvisningen på Örnsköldsvik 7:5 har vi börjat undersöka möjligheten att bygga höga radhus i södra delen av den fastigheten. Det arbetet kommer att interfereras under 2024.

På huvudbyggnaden på Brogatan 105 renoverades delar av taket under 2020. Lentabhallen renoverades 2021 med en ny plåtkjol samt att några plastskivor byttes ut till plåt.

Företaget har sitt säte i Örnsköldsvik, Västernorrlands län.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	6 489	6 264	6 225	5 988
Resultat efter finansiella poster	554	-91	711	329
Soliditet %	17	15	18	14

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
- Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	2 237 114	18 412
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
- Balanseras i ny räkning			18 412	-18 412
- Årets resultat				329 911
- Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 255 526	329 911

RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	2 255 526
<i>Årets resultat</i>	329 911
<i>Summa</i>	2 585 437

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Utdelning	32 000
Balanseras i ny räkning	2 553 437
<i>Summa</i>	2 585 437

Med hänvisning till ovanstående och vad som i övrigt kommit till styrelsens kännedom är det styrelsens bedömning att utdelningen är försvarbar (enligt ABL 17 kap 3 §) med tanke på de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	6 489 180	6 263 674
Övriga rörelseintäkter	19 111	21 536
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>6 508 291</b>	<b>6 285 210</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskostnader och övriga kostnader sålda varor	-2 960 664	-3 035 173
Övriga externa kostnader	-420 015	-585 678
Personalkostnader	-1 404 644	-1 780 298
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-561 212	-644 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-5 346 535</b>	<b>-6 045 977</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 161 756</b>	<b>239 233</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 317	9
Räntekostnader och liknande resultatposter	-609 559	-330 331
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-608 242</b>	<b>-330 322</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>553 514</b>	<b>-91 089</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	-138 000	114 000
Förändring av överavskrivningar	0	4 190
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-138 000</b>	<b>118 190</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>415 514</b>	<b>27 101</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-85 603	-8 689
<b>Årets resultat</b>	<b>329 911</b>	<b>18 412</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	13 411 846	13 821 571
Inventarier, verktyg och installationer	4	303 022	245 477
Pågående nyanläggningar	5	3 221 397	3 107 907
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		16 936 265	17 174 955
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	75 000	75 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		75 000	75 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 011 265</b>	<b>17 249 955</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		211 611	307 295
Fordringar hos koncernföretag		35 902	35 902
Övriga fordringar		49 168	33 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 916	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		308 597	376 351
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		537 692	587 980
<i>Summa kassa och bank</i>		537 692	587 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>846 289</b>	<b>964 331</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 857 554</b>	<b>18 214 286</b>

## BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>120 000</i>	<i>120 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 255 526	2 237 114
Årets resultat	329 911	18 412
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 585 437</i>	<i>2 255 526</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 705 437</b>	<b>2 375 526</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	483 000	345 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>483 000</b>	<b>345 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 11 269 014	11 738 138
Skulder till koncernföretag	1 400 000	1 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>12 669 014</b>	<b>13 138 138</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	669 000	925 000
Leverantörsskulder	349 895	306 509
Skulder till koncernföretag	534 336	510 736
Övriga skulder	57 854	136 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 018	476 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 000 103</b>	<b>2 355 622</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>17 857 554</b>	<b>18 214 286</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

	Procent
Byggnader och mark	2-4
Inventarier, verktyg och installationer	15-20

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023-12-31	2022-12-31
Medelantalet anställda	3	4

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 253 873	22 253 873
Utgående anskaffningsvärden	22 253 873	22 253 873
Ingående avskrivningar	-8 432 302	-8 022 577
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-409 725	-409 725
Utgående avskrivningar	-8 842 027	-8 432 302
Redovisat värde	13 411 846	13 821 571

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 796 636	1 745 486
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	209 032	51 150
Utgående anskaffningsvärden	2 005 668	1 796 636
Ingående avskrivningar	-1 551 159	-1 316 056
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-151 487	-235 103
Utgående avskrivningar	-1 702 646	-1 551 159
Redovisat värde	303 022	245 477

<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	3 107 907	-
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	113 490	3 107 907
	Utgående anskaffningsvärden	3 221 397	3 107 907
	Redovisat värde	3 221 397	3 107 907
<b>Not 6</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	75 000	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	75 000
	Utgående anskaffningsvärden	75 000	75 000
	Redovisat värde	75 000	75 000
	Avser innehav i helägda dotterbolag. Parken Punkt 1 AB 559358-1670 Parken Trygga Bo AB 559358-1639 Parken 75 AB 559365-9237		
<b>Not 7</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	9 713 669	10 176 556
<b>Not 8</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 522 000	18 522 000
	Summa ställda säkerheter	18 522 000	18 522 000

## UNDERSKRIFTER

Örnsköldsvik

*Thomas Nordberg*  
Thomas Nordberg  
2024-06-03

*Anders Risberg*  
Anders Risberg  
2024-06-03

*Mikael Johansson*  
Mikael Johansson  
2024-06-03

*Peter Lundgren*  
Peter Lundgren  
2024-06-03

*Eric Sidenek*  
Eric Sidenek  
2024-06-03

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-03

KPMG AB

*Frida Kolbäck*

Frida Kolbäck

Huvudansvarig auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Moälvens Fastigheter och Service AB , org.nr 556487-4377

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Moälvens Fastigheter och Service AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Moälvens Fastigheter och Service ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Moälvens Fastigheter och Service 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 Moälvens Fastigheter och Service AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Moälvens Fastigheter och Service 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 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 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 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.

Örnsköldsvik 2024-06-03

KPMG AB

*Frida Kolbäck*

Frida Kolbäck

Auktoriserad revisor