

Årsredovisning
för
Fastighetsbolaget Severinssons AB
556731-4348

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Severinssons AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2023-05-10



Christian Severinsson

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Severinssons AB

556731-4348

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Fastighetsbolaget Severinssons 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Fastighetsbolaget Severinssons AB äger och förvaltar fastigheter i Trollhättan. Förvaltningen innefattar 4 fastigheter med en uthyrningsbar yta om 6 900 kvm, varav 6 000 kvm bostäder och 900 kvm lokaler.

Företaget har sitt säte i Trollhättan.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Finansieringskostnaden har ökat väsentligt. Underhållskostnaderna ligger på en normal nivå. Vakansgraden bedöms vara fortsatt låg. Inga större renoveringsbehov föreligger. Hyresutvecklingen bedöms som god.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Severinssons Fastighetsinvest AB. Org.nr. 556717-9154.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 866	7 630	7 482	7 495	7 332
Resultat efter finansiella poster	2 057	1 173	1 395	1 696	2 394
Balansomslutning	88 598	89 715	90 586	90 879	90 488
Soliditet (%)	11	11	11	9	8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	9 440 386	323 798	9 864 184
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		323 798	-323 798	0
Årets resultat			274 358	274 358
Belopp vid årets utgång	100 000	9 764 184	274 358	10 138 542

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 764 184
årets vinst	274 358
	10 038 542

disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 038 542
	10 038 542

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		7 865 769	7 629 664
Övriga rörelseintäkter		0	74 608
		7 865 769	7 704 272
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader		-3 054 011	-4 043 369
Övriga kostnader		-592 487	-532 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 270 251	-1 247 160
		-4 916 749	-5 823 250
Rörelseresultat		2 949 020	1 881 022
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	544
Räntekostnader och liknande resultatposter		-891 892	-708 760
		-891 884	-708 216
Resultat efter finansiella poster		2 057 136	1 172 806
Bokslutsdispositioner	2	-1 678 000	-765 000
Resultat före skatt		379 136	407 806
Skatt på årets resultat		-104 778	-84 008
Årets resultat		274 358	323 798

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	85 471 024	86 621 752
Hysesgästanpassningar	4	104 656	201 268
Inventarier, verktyg och installationer	5	94 963	0
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	6	59 250	0
		85 729 893	86 823 020

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	880 000	210 000
Summa anläggningstillgångar		86 609 893	87 033 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		313 344	234 951
Aktuella skattefordringar		324 292	357 120
Övriga fordringar		24 236	11 304
		661 872	603 375

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar	8	1 326 211	2 078 369
------------------------------------	---	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

88 597 976 **89 714 764**

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

9 764 184

9 440 386

Årets resultat

274 358

323 798

10 038 542

9 764 184

Summa eget kapital

10 138 542

9 864 184

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

853 673

775 677

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

23 347 438

29 775 790

Skulder till koncernföretag

20 493 167

22 039 889

Summa långfristiga skulder

43 840 605

51 815 679

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 11

32 718 407

26 290 055

Leverantörsskulder

106 347

53 661

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

940 402

915 508

Summa kortfristiga skulder

33 765 156

27 259 224

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

88 597 976

89 714 764

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.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter faktureras månadsvis respektive kvartalsvis. Hysesintäkterna periodiseras till rätt aviseringsmånad oberoende när inbetalningen sker.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Inre ytskikt	30 år
Installationer	40 år
Övrigt (Hänförs till stomme)	100 år
Hysesgäst Anpassningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nedskrivningsprövning av icke - finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskats, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåerna där det finns separata indentifierbara kassaflöden (kassagenererade enheter). För tillgångar som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när

bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt. Nedskrivning redovisas i resultaträkningens posten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Skulder till kreditinstitut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut är lån som formellt sett förfaller inom ett år samt ett års avtalad amortering. Bolagets kortfristiga skulder till kreditinstitut är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lån som förfaller senare än ett år från balansdagen klassificeras i balansräkningen som långfristiga skulder.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

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 nettoredovisas 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.

Offentliga bidrag

Offentliga bidrag redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-1 678 000	-765 000
	-1 678 000	-765 000

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97 377 539	97 377 539
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 377 539	97 377 539
Ingående avskrivningar	-10 755 787	-9 605 239
Årets avskrivningar	-1 150 728	-1 150 548
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 906 515	-10 755 787
Utgående redovisat värde	85 471 024	86 621 752

Not 4 Hyresgäst Anpassningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	883 053	883 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	883 053	883 053
Ingående avskrivningar	-681 785	-585 173
Årets avskrivningar	-96 612	-96 612
Utgående ackumulerade avskrivningar	-778 397	-681 785
Utgående redovisat värde	104 656	201 268

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	117 874	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 874	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-22 911	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 911	0
Utgående redovisat värde	94 963	0

Not 6 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	10 403
Inköp	59 250	0
Omklassificeringar	0	-10 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 250	0
Utgående redovisat värde	59 250	0

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 000	210 000
Tillkommande fordringar	670 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	880 000	210 000
Utgående redovisat värde	880 000	210 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	1 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 56 065 845 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Se redovisningsprinciper under Skulder till kreditinstitut.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 347 438	29 775 790
	23 347 438	29 775 790
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	32 718 407	26 290 055
	32 718 407	26 290 055

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	80 637	54 549
Förutbetalda hyror	605 902	612 365
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	253 863	248 594
	940 402	915 508


Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	57 657 000	57 657 000
	57 657 000	57 657 000

Not 12 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Severinssons Fastighetsförvaltning AB med organisationsnummer 556549-8945 med säte i Uddevalla.

Uddevalla 2023-05-10



Christian Severinsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-10



Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Severinssons AB, org.nr 556731-4348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Severinssons AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Severinssons ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Fastighetsbolaget Severinssons AB.

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 Fastighetsbolaget Severinssons 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 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Severinssons AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Severinssons AB enligt god revisors sed 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:

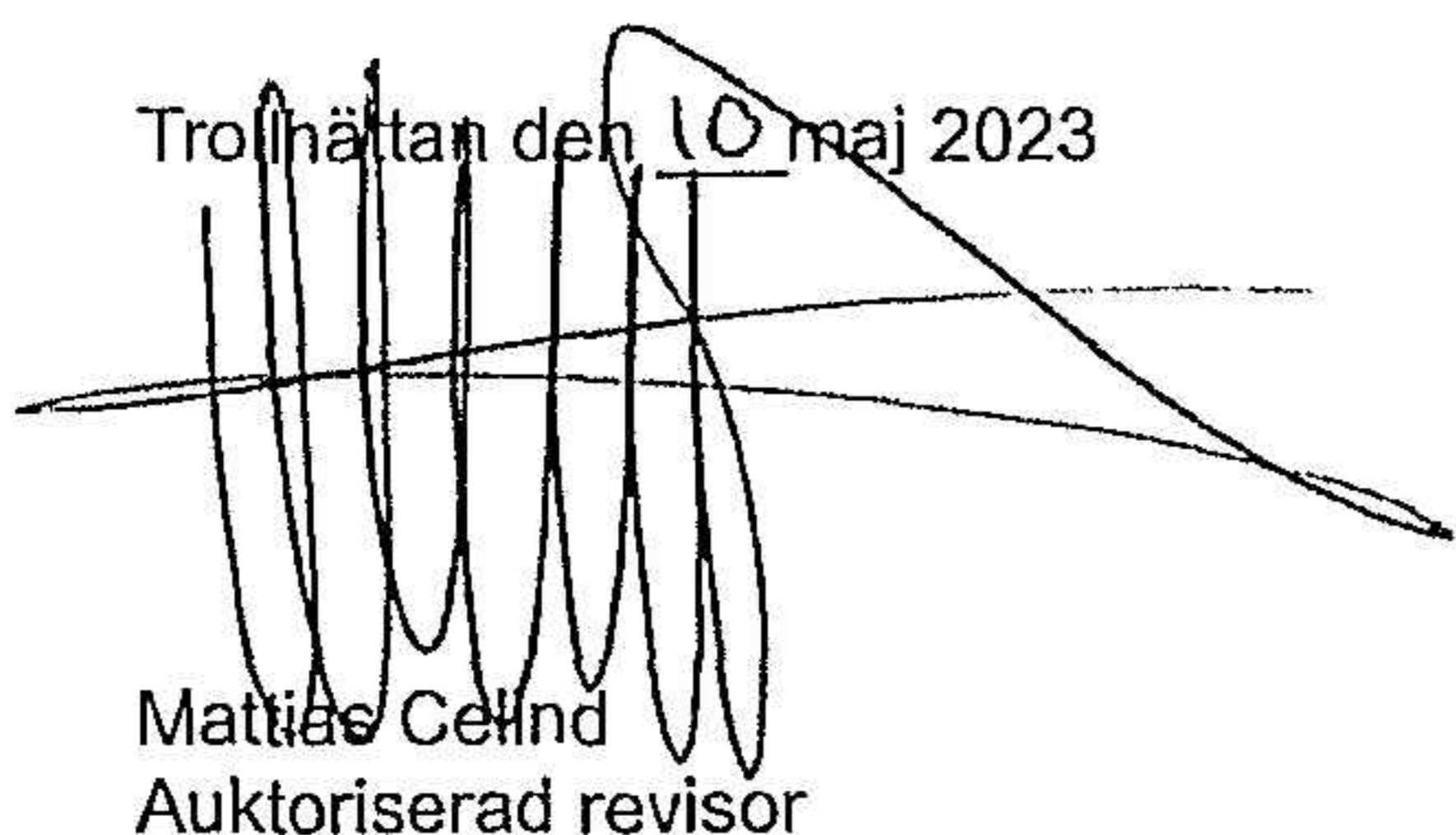
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Trollhättan den 10 maj 2023



Mattias Celind
Auktoriserad revisor