

# Årsredovisning

# Fastighetsbolaget Odenskog AB

Org.nr 556715-0684

Räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-06-30

## Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-12-08. 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:

Sofia Kågström, Styrelseledamot

2023-12-12

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Odenskog AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

Bolaget förvaltar fastigheten Svarven 14 i Östersund. Fastigheten omfattar ca 13 600 kvm uthyrningsbara lokaler i området Odenskog. Antalet hyresgäster uppgår till drygt 40. Vakansgraden har varit låg.

Företaget har sitt säte i Östersund.

### Ägarförhållanden

Fastighetsbolaget Odenskog AB ägdes vid utgången av räkenskapsåret 2023-06-30 i sin helhet av Kenneth Wikström AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21 (18 mån)	2019	2018
Nettoomsättning	12 778	11 769	16 885	8 692	9 038
Resultat efter finansiella poster	3 288	4 049	2 658	450	1 098
Balansomslutning	81 422	79 796	78 436	39 891	40 909
Soliditet (%)	24	21	17	31	29

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 060 000	9 114 844	2 736 055	<b>14 910 899</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		2 736 055	-2 736 055	<b>0</b>
Årets resultat			2 837 740	<b>2 837 740</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 060 000</b>	<b>11 850 899</b>	<b>2 837 740</b>	<b>17 748 639</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 850 899
årets vinst	2 837 740
	<b>14 688 639</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	11 688 639
	<b>14 688 639</b>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-07-01 -2023-06-30</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning		12 777 971	11 769 447
		<b>12 777 971</b>	<b>11 769 447</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 703 556	-5 700 740
Personalkostnader	2	0	-1 200
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 669 497	-1 730 976
		<b>-8 373 053</b>	<b>-7 432 916</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 404 918</b>	<b>4 336 531</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 093	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 170 936	-287 494
		<b>-1 116 843</b>	<b>-287 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 288 075</b>	<b>4 049 037</b>
Bokslutsdispositioner		300 000	-850 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 588 075</b>	<b>3 199 037</b>
Skatt på årets resultat		-750 335	-462 982
<b>Årets resultat</b>		<b>2 837 740</b>	<b>2 736 055</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	70 763 700	72 422 692
Inventarier, verktyg och installationer	4	69 941	80 446
		<b>70 833 641</b>	<b>72 503 138</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	5	3 000 000	0
Uppskjuten skattefordran		228 582	227 018
		<b>3 228 582</b>	<b>227 018</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>74 062 223</b>	<b>72 730 156</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 525 156	2 593 049
Övriga fordringar		638	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		425 970	266 441
		<b>2 951 764</b>	<b>2 859 577</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 408 128	4 212 102
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 359 892</b>	<b>7 071 679</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>81 422 115</b>	<b>79 801 835</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 060 000	3 060 000
		<b>3 060 000</b>	<b>3 060 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 850 899	9 114 844
Årets resultat		2 837 740	2 736 055
		<b>14 688 639</b>	<b>11 850 899</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 748 639</b>	<b>14 910 899</b>
<i>Obeskattade reserver</i>		2 360 000	2 660 000
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		2 504 536	2 561 355
<b>Summa avsättningar</b>		<b>2 504 536</b>	<b>2 561 355</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	6		
Skulder till kreditinstitut		26 439 000	27 739 000
Skulder till koncernföretag		26 035 501	26 035 501
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>52 474 501</b>	<b>53 774 501</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 300 000	1 300 000
Förskott från kunder		64 500	64 500
Leverantörsskulder		491 503	422 187
Aktuella skatteskulder		351 679	616 898
Övriga skulder		790 484	751 919
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 336 273	2 739 576
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 334 439</b>	<b>5 895 080</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>81 422 115</b>	<b>79 801 835</b>

## 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

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.

#### Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	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, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### 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.

#### 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 Medelantalet anställda**

	<b>2022-07-01</b> <b>-2023-06-30</b>	<b>2021-07-01</b> <b>-2022-06-30</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	88 279 719	84 314 036
Inköp	0	3 965 683
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 279 719</b>	<b>88 279 719</b>
Ingående avskrivningar	-15 857 027	-14 140 287
Årets avskrivningar	-1 658 992	-1 716 740
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 516 019</b>	<b>-15 857 027</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 763 700</b>	<b>72 422 692</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	236 338	236 338
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>236 338</b>	<b>236 338</b>
Ingående avskrivningar	-155 892	-141 656
Årets avskrivningar	-10 505	-14 236
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-166 397</b>	<b>-155 892</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 941</b>	<b>80 446</b>

**Not 5 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	3 000 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 239 000	22 539 000
	<b>21 239 000</b>	<b>22 539 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-06-30</b>	<b>2022-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	31 894 000	31 894 000
	<b>31 894 000</b>	<b>31 894 000</b>

Umeå 2023-12-08

*Kenneth Wikström*  
Kenneth Wikström  
Verkställande direktör

*Sofia Kågström*  
Sofia Kågström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-12-08

Ernst & Young AB

*Hans Nilsson*  
Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Odenskog AB, org.nr 556715-0684

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Odenskog AB för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Odenskog ABs finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 Fastighetsbolaget Odenskog 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 att 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.

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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsbolaget Odenskog AB för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Odenskog 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

Östersund den 08 december 2023

*Hans Nilsson*

Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor