

Finofix AB
556283-4258

ÅRSREDOVISNING

2022

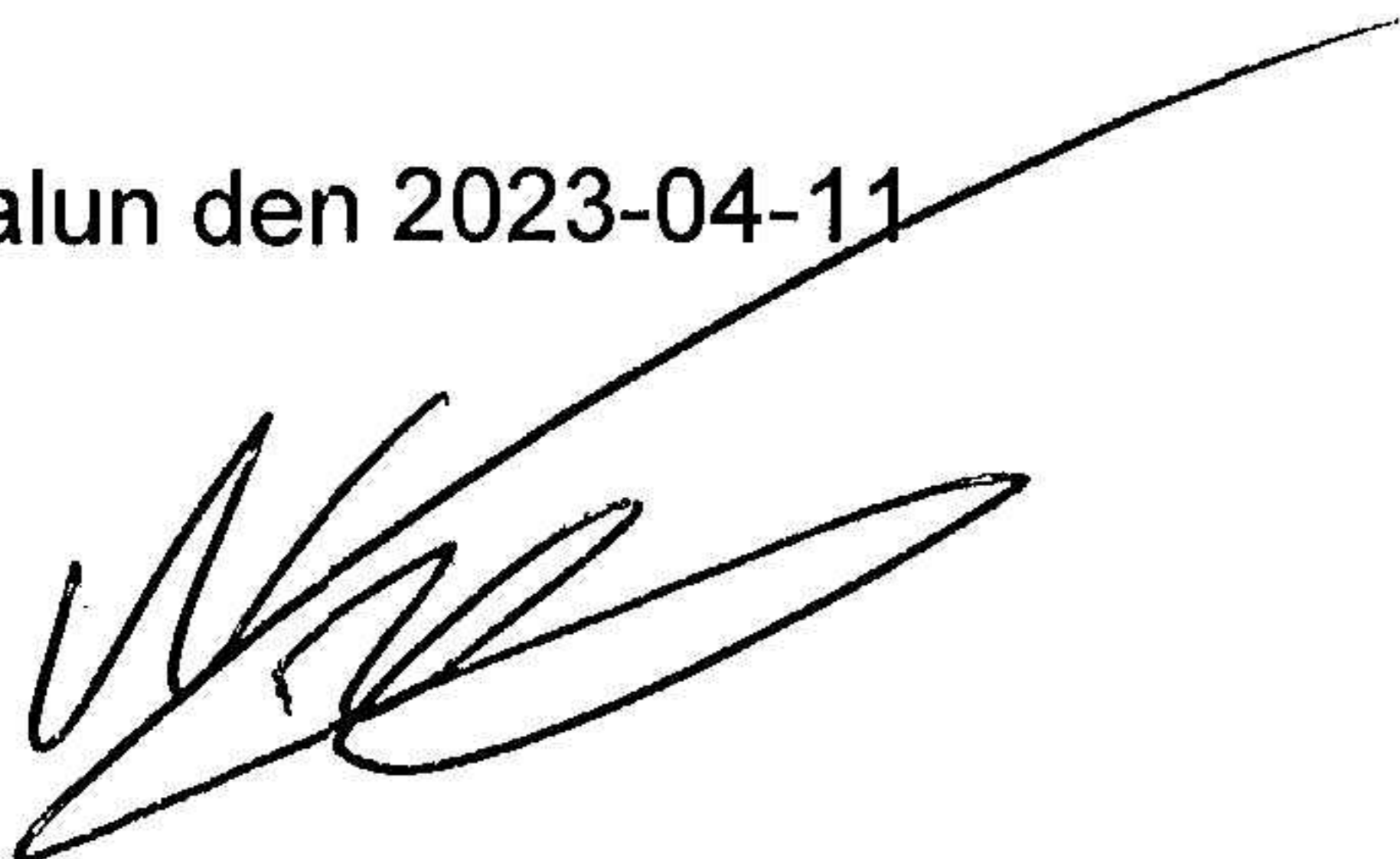
Styrelsen för Finofix AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad styrelseledamot i Finofix AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-04-11. Årsstämman beslöt tillika att

Falun den 2023-04-11



Niklas Berggren

Finofix AB
556283-4258

ÅRSREDOVISNING

2022

Styrelsen för Finofix AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Årsredovisningen omfattar	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7

Om inte annat anges så redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**Allmänt om verksamheten**

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av egna fastigheter. Hyresgästerna består av både externa hyresgäster och koncerninterna. Bolaget har sitt säte i Falu Kommun, Dalarnas län.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Omsättningen har ökat till följd av mer hyresgäster på befintliga ytor som anpassats. Likaså har en ny byggnad inom befintlig fastighet färdigställts. Samtliga ytor är nu uthyrda. Inga övriga händelser av väsentlig eller onormal karaktär har inträffat under räkenskapsåret. Inga väsentliga händelser har inträffat under 2023 som påverkar denna årsredovisning.

Moderbolag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gagnsut AB, 559091-8180, med säte i Falun.

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	4 697	3 674	3 315	3 575
Resultat efter fin poster	tkr	-2 010	-1 011	-576	719
Soliditet	%	34	49	50	56

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	100 000	12 672 267	4 950	5 353 922	-385 092
Upplösning uppskrivningsfond		-490 855		490 855	
Resultatdisposition enligt fg års stämma				-385 092	385 092
Årets resultat					-518 173
Utgående balans	100 000	12 181 412	4 950	5 459 685	-518 173

Finofix AB
556283-4258

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Från föregående år balanserade vinst	5 459 685
Årets resultat	<u>-518 173</u>
	<u>4 941 512</u>
Styrelsens förslag till disposition	
Utdelas till aktieägarna	<u>0</u>
Balanseras i ny räkning	<u>4 941 512</u>
	<u>4 941 512</u>

Resultat och ställning

Resultatet av bolagets verksamhet framgår av den ekonomiska ställningen vid balans- och resultaträkningar med noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Rörelseintäkter, m.m.			
Nettoomsättning	2	4 696 803	3 674 431
Övriga rörelseintäkter	2	181 652	22 178
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 878 455	3 696 609
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 164 292	-2 059 073
Personalkostnader	5	-716 462	-636 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 200 209	-1 710 149
Summa rörelsekostnader		-6 080 963	-4 405 490
Rörelseresultat		-1 202 508	-708 881
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 236	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-809 481	-302 409
Summa resultat från finansiella poster		-807 245	-302 409
Resultat efter finansiella poster		-2 009 753	-1 011 290
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner	4	1 364 230	533 083
Skatt på årets resultat	6	127 350	93 114
Årets resultat		-518 173	-385 092

Finofix AB
556283-4258

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	41 705 554	30 913 322
Byggnadsinventarier	8	739 584	662 410
Maskiner och inventarier	9	741 000	0
Pågående nyanläggningar/nybyggnad	10	1 159 770	4 109 233
Summa materiella anläggningstillgångar		44 345 908	35 684 965
Summa anläggningstillgångar		44 345 908	35 684 965
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		768 326	591 273
Fordringar hos koncernföretag		293 302	203 774
Aktuella skattefordringar		6 320	187 129
Övriga fordringar		295 065	368 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 606	78 040
Summa kortfristiga fordringar		1 476 619	1 428 898
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		6 397 649	1 184 440
Summa kassa och bank		6 397 649	1 184 440
Summa omsättningstillgångar		7 874 268	2 613 338
SUMMA TILLGÅNGAR		52 220 179	38 298 401

Finofix AB
556283-4258

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	11	12 181 412	12 672 267
Reservfond		4 950	4 950
Summa bundet eget kapital		12 286 362	12 777 217
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 459 685	5 353 922
Årets resultat		-518 173	-385 092
Summa fritt eget kapital		4 941 512	4 968 830
Summa eget kapital		17 227 874	17 746 047
Obeskattade reserver	12	568 146	938 946
Summa obeskattade reserver		568 146	938 946
Avsättningar	14		
Uppskjuten skatteskuld		3 160 416	3 287 766
Summa avsättningar		3 160 416	3 287 766
Långfristiga skulder	13,15		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 198 000	8 530 000
Summa långfristiga skulder		19 198 000	8 530 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,15	1 106 000	516 000
Leverantörsskulder		1 029 246	1 416 643
Skulder till koncernföretag		4 435 194	492 199
Övriga skulder		3 235 480	3 613 569
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 259 826	1 757 231
Summa kortfristiga skulder		12 065 746	7 795 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 220 179	38 298 401

sid 6 av 12

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Intäkterna redovisas i den period som uthyrningen avser.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter redovisas som avsättning och värderas utifrån de skattesatser som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder netto redovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen.

Uppskjuten skatt avseende uppskrivning redovisas direkt mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas när den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Följande avskrivningstider tillämpas.

Stomme; 30-50 år

Tak, fasad, fönster; 15 -30 år

Ventilation; 15-25 år

Köksinredning, värme sanitet; 25 år

Markanläggningar; 20 år

Inre ytskikt, hyresgästpassningar; 6-15 år

Bilar; 3 år

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Inga låneutgifter aktiveras.

Noter**Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Hyresintäkter och rörelsekostnader avseende förvaltningsfastigheter ingår i posterna Nettoomsättning respektive övriga externa kostnader. Förvaltningsfastigheter ingår i byggnader och mark.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

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

Nyckeltalsdefinitioner**Soliditet**

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 - Intäkternas fördelning

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från:		
Hyrer	4 573 366	3 621 647
Servicearbeten åt hyresgäster	123 360	52 772
Påminnelseavgifter och liknande	77	12
Summa	4 696 803	3 674 431
I övriga intäkter ingår intäkter från:		
Övriga intäkter	94 782	22 178
Bidrag Naturvårdsverket	70 708	0
Återbäring försäkringsbolag	16 162	0
Summa	181 652	22 178

Not 3 - Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	-809 481	-302 409
Summa	-809 481	-302 409

Not 4 - Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Förändring av periodiseringsfond	370 700	325 400
Lämnade koncernbidrag	993 530	207 683
Summa	1 364 230	533 083

Not 5 - Medelantalet anställda

	2022	2021
	1	1

Not 6 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	0	-34 236
Skatt pga ändrad taxering	0	0
Uppskjuten skatt	127 350	127 350
Skatt på årets resultat	127 350	93 114

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 582 152	20 698 774
Inköp	12 702 341	883 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 284 493	21 582 152
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 628 865	-5 763 914
Årets avskrivningar	-1 291 904	-864 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 920 769	-6 628 865
Ingående ackumulerade uppskrivningar	15 960 033	16 578 238
Årets uppskrivning		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-618 205	-618 205
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 341 828	15 960 033
Utgående restvärde enligt plan	41 705 554	30 913 322
Bokfört värde byggnader	32 491 997	23 773 130
Bokfört värde mark	4 990 606	4 990 606
Bokfört värde markanläggningar	4 222 951	2 149 585

Not 8 Byggnadsinventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 058 574	1 058 574
Inköp	328 274	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 386 848	1 058 574
Ingående ackumulerade avskrivningar	-396 164	-184 449
Årets avskrivningar	-251 100	-211 715
Utgående ackumulerade avskrivningar	-647 264	-396 164
Redovisat värde	739 584	662 410

Finofix AB
556283-4258

Byggnader och mark innefattar förvaltningsfastigheterna Lunsta 7 och Västra tullen 1 som innehas för att generera intäkter i form av hyror och värdestegring. Det finns inga begränsningar i rätten att avyttra förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresinkomster eller försäljningslikvid vid avyttring av förvaltningsfastighet. Det finns inga väsentliga åtaganden att köpa, uppföra, reparera, underhålla eller förbättra förvaltningsfastigheten.

Marknadsvärdet uppskattas till 19 mkr respektive 25 mkr. Båda värderingarna är gjorda av en oberoende värderingsman i november 2022.

Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs. en analys av förväntade framtida betalningsströmmar där alla indata (hyror, vakans/hyresrisk, drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt etc, direktavkastningskrav, kalkylränta mm) ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Som grund för bedömningar om marknadens direktavkastningskrav mm ligger ortsprisanalyser av gjorda jämförbara fastighetsköp.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	35 000
Inköp	780 000	0
Försäljning/utrangering	0	-35 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	780 000	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	-9 722
Försäljning/utrangering	0	21 389
Årets avskrivningar	-39 000	-11 667
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 000	0
Redovisat värde	741 000	0

Not 10 Pågående nyanläggningar/nybyggnad

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 109 223	0
Inköp	1 159 770	4 109 233
Omföring till byggnader, markanläggningar, inventarier	-4 109 223	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 159 770	4 109 233
Redovisat värde	1 159 770	4 109 233

Finofix AB
556283-4258**Not 11 Uppskrivningsfond**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående saldo	12 672 268	13 163 123
Årets uppskrivning	0	0
Årets omföring till fritt ek	-490 855	-490 855
Utgående saldo	<u>12 181 413</u>	<u>12 672 268</u>

Not 12 Obeskattade reserver

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Periodiseringsfond	568 146	938 846

Not 13 - Övriga skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Den del av skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	14 774 000	6 466 000

Finofix AB
556283-4258

Not 14 - Avsättningar
Förändring av uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående saldo	3 287 766	3 415 115
Omfördelning från uppskrivningsfond	0	0
Uppskjuten skatt på avskrivning	-127 350	-127 350
Utgående saldo	3 160 416	3 287 766

Not 15 Ställda säkerheter
För egna avsättningar och skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar, avseende skulder till kredit- institut.	19 500 000	10 500 000
Ställd säkerhet avbetalningsfinansiering	975 000	0
	20 475 000	10 500 000

Falun den dag som framgår av digitala signaturer

Lars-Erik Fix
Styrelsens ordförande

Patrik Källander
Styrelseledamot

Niklas Berggren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Deltagare

FINOFIX AB 556283-4258 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Göran Niklas Berggren

Niklas Berggren

2023-04-04 13:06:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK KÄLLANDER

Patrik Källander

2023-04-04 14:42:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-ERIK FIX

Lars-Erik Fix

2023-04-06 06:48:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

EMIL FORSLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL FORSLING

Emil Forsling

2023-04-06 14:52:02 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i FINOFIX AB
Org.nr. 556283-4258

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FINOFIX 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till FINOFIX AB enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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 FINOFIX 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till FINOFIX AB enligt god revisorsred 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.

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.

Falun den dag som framgår av elektronisk signatur

Emil Forsling
Auktoriserad revisor

Deltagare

EMIL FORSLING Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL FORSLING

Emil Forsling

2023-04-06 14:51:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

202304211404