

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad AB

Org.nr. 556713-5941

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 april 2023.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Halmstad 2023-04-05



Greger Petersson

Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad AB

Org.nr. 556713-5941

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.
Företagets säte är Halmstad.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 410 961	4 366 413	4 053 624	4 500 109	4 178 065
Res. efter finansiella poster	915 348	1 539 416	7 690 366	1 335 543	1 897 110
Res. i % av nettoomsättningen	20,75	35,25	189,73	29,67	45,4
Balansomslutning	36 817 316	34 929 495	35 056 430	35 188 196	33 589 578
Soliditet (%)	30,06	29,62	27,09	27,66	26,81
Avkastning på eget kapital (%)	8,54	15,51	80,95	14,25	22,14

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelsen för 2018 & 2019 har inte räknats om till K3.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Bryggarna i Halmstad, Org. nr 556682-8165.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	0	9 400 066	848 074	10 248 140
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			848 074	-848 074	0
Årets vinst				721 796	721 796
Belopp vid årets utgång	100 000	0	10 248 140	721 796	10 969 936
Resultatdisposition					

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst

10 248 140

årets vinst

721 796

10 969 936

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

10 969 936

10 969 936

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad AB

Org.nr. 556713-5941

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		4 410 961	4 366 413
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>379 332</u>
		4 410 961	4 745 745
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 395 295	-2 140 035
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-468 798</u>	<u>-463 059</u>
		-2 864 093	-2 603 094
Rörelseresultat		1 546 868	2 142 651
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	0
Övriga ränteintäkter från koncernföretag		66 104	25 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-697 630</u>	<u>-628 235</u>
		-631 520	-603 235
Resultat efter finansiella poster		915 348	1 539 416
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-470 000</u>
		0	-470 000
Resultat före skatt		915 348	1 069 416
Skatt på årets resultat		-193 552	-221 342
Årets resultat		<u>721 796</u>	<u>848 074</u>

2023061227003

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	25 725 742	25 938 699
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	103 378	0
		<u>25 829 120</u>	<u>25 938 699</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	4	5 539 359	5 539 359
		<u>5 539 359</u>	<u>5 539 359</u>

Summa anläggningstillgångar 31 368 479 31 478 058

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		805 114	936 698
Fordringar hos koncernföretag		4 310 318	2 205 214
Aktuell skattefordran		251 897	0
Övriga fordringar		844	243 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 255	65 969
		<u>5 435 428</u>	<u>3 451 437</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		13 409	0
Summa kassa och bank		<u>13 409</u>	<u>0</u>

Summa omsättningstillgångar 5 448 837 3 451 437

SUMMA TILLGÅNGAR 36 817 316 34 929 495

2023061227004

BALANSRÄKNING

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

10 248 140

9 400 065

Årets resultat

721 796

848 074

10 969 936

10 248 139

Summa eget kapital

11 069 936

10 348 139

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 945 716

1 804 220

Summa avsättningar

1 945 716

1 804 220

Långfristiga skulder

5, 6

Skulder till kreditinstitut

21 590 560

20 296 280

Summa långfristiga skulder

21 590 560

20 296 280

Kortfristiga skulder

6

Checkräkningskredit

0

184 499

Skulder till kreditinstitut

938 720

938 720

Leverantörsskulder

127 906

280 243

Aktuell skatteskuld

0

237 147

Övriga skulder

137 601

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 006 877

840 247

Summa kortfristiga skulder

2 211 104

2 480 856

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 817 316

34 929 495

2023061227005

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	25-100

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

NOTER

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde		30 123 438	30 035 342
	Inköp		255 841	153 304
	Försäljningar/utrangeringar		0	-65 208
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		30 379 279	30 123 438
	Ingående avskrivningar		-4 184 739	-3 728 220
	Försäljningar/utrangeringar		0	6 540
	Årets avskrivningar		-468 798	-463 059
	Utgående ackumulerade avskrivningar		-4 653 537	-4 184 739
	Utgående redovisat värde		25 725 742	25 938 699
	Redovisat värde byggnader		23 959 821	24 152 042
	Redovisat värde markanläggningar		372 308	393 044
	Redovisat värde mark		1 393 613	1 393 613
			25 725 742	25 938 699
Not 3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		2022-12-31	2021-12-31
	Inköp		103 378	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		103 378	0
	Utgående redovisat värde		103 378	0
Not 4	Andelar i koncernföretag		2022-12-31	2021-12-31
	Företag	Antal/Kap.	Redovisat	Redovisat
	Organisationsnummer	säte	andel %	värde
	Fastighets AB Halmstad Filen 5		1 000	100 000
	556717-3470	Halmstad	100,00%	
	Fastighets AB Halmstad Filen 1		1 000	1 500 000
	556148-2372	Halmstad	100,00%	
	Fastighets AB Halmstad Finsmeden		1 000	3 939 359
	556736-2321	Halmstad	100,00%	
			5 539 359	5 539 359
Not 5	Långfristiga skulder		2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år		3 754 880	3 754 880
	Amortering efter 5 år		17 835 680	16 541 400
			21 590 560	20 296 280

2023061227007

NOTER**Not 6 Skulder som avser flera poster** **2022-12-31** **2021-12-31**

Företagets banklån om 22 529 280 (21 235 000) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 21 590 560 20 296 280

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut 938 720 938 720

Summa 22 529 280 21 235 000

Not 7 Ställda säkerheter **2022-12-31** **2021-12-31**

Fastighetsinteckningar 25 600 000 25 600 000

Andra ställda säkerheter 3 939 359 3 939 359

Not 8 Eventualförpliktelser **2022-12-31** **2021-12-31**

Proprieborgen 0 40 223 433
0 40 223 433

varav till förmån för koncernföretag 0 40 223 433

Not 9 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Fastighetsstaden i Halmstad AB, Org. nr 556686-2917 med säte i Halmstad.

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

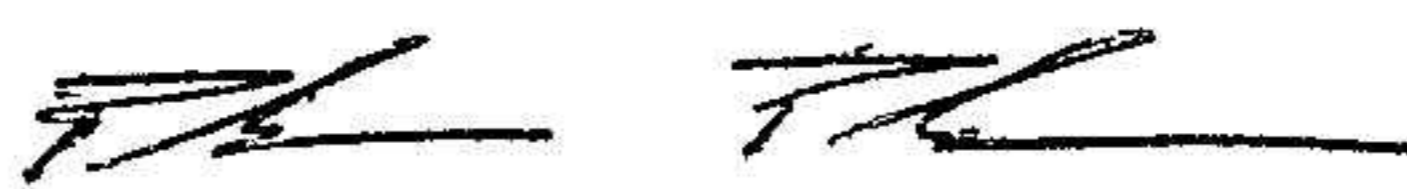
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

NOTER

Halmstad

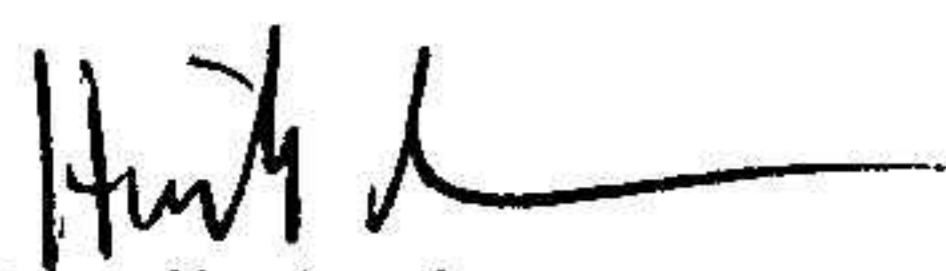


Greger Petersson
2023-04-05



Pontus Petersson
2023-04-05

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2023.



Henrik Andersson
Auktoriserad revisor

2023061227009

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad AB
Org.nr. 556713-5941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad 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 Filen 4 i Halmstad 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad 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 år 2021 har utförts av en annan revisor vars uppdrag upphörde i förtid och som lämnat en revisionsberättelse daterad 26 april 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Följande handlingar fogas till revisionsberättelsen:

- Kopia av tidigare revisors anmälan enligt 9 kap. 23 § aktiebolagslagen.
- Kopior av underrättelser enligt 9 kap. 23 a § aktiebolagslagen.

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 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 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 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Filen 4 i Halmstad 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.

Halmstad den *Sapri* 2023



Henrik Andersson

Auktoriserad revisor