

**Årsredovisning**  
för  
**Östra Färdkällan Fastighets AB**  
559116-1483

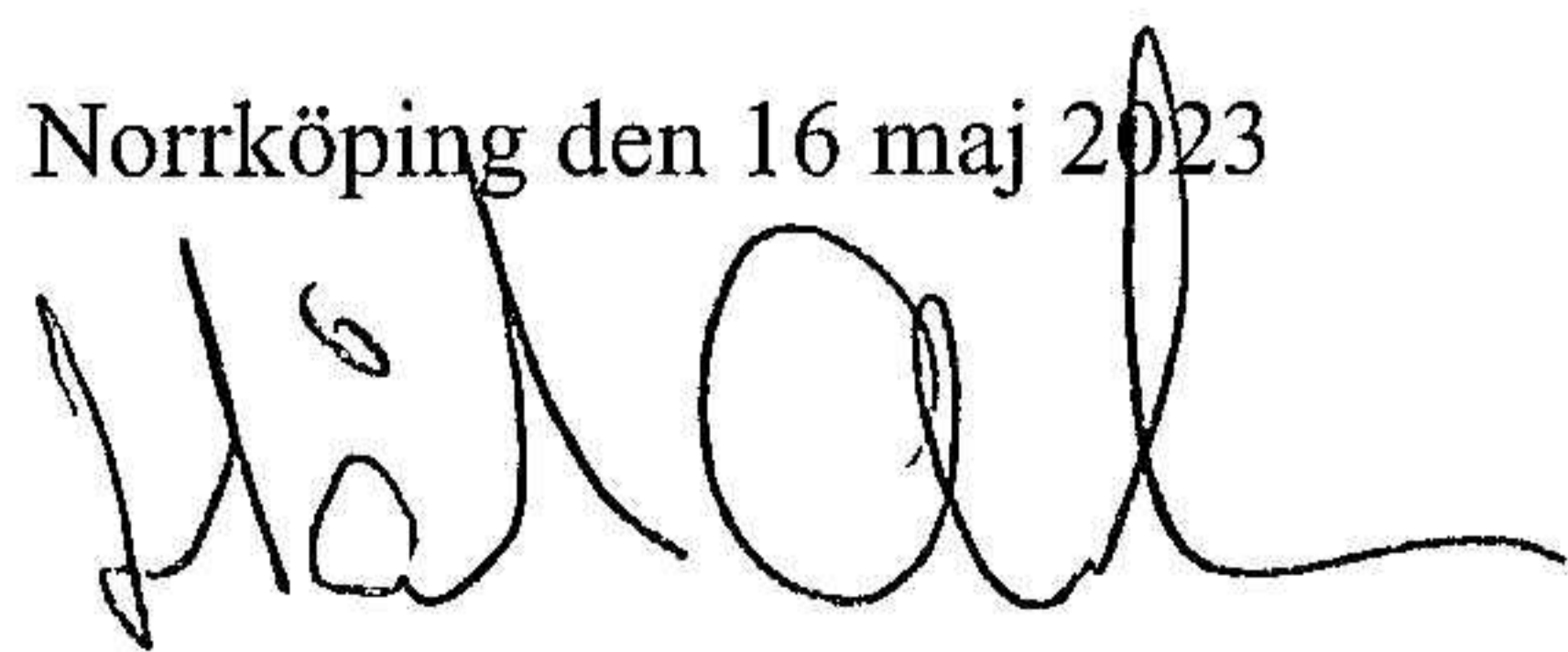
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Östra Färdkällan Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Norrköping den 16 maj 2023



Håkan Andersson

2023051717169

# Årsredovisning

för

## Östra Färdkällan Fastighets AB

559116-1483

Räkenskapsåret

2022

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	7

Styrelsen för Östra Färdkällan Fastighets 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt idka därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har byggnaden anpassats för de nyinflyttade hyresgästerna och samtliga ytor är nu uthyrda. Även en fritidsstuga belägen i Sälen-fjällen har anskaffats och uthyrning på veckobasis har påbörjats fr o m december.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	782	63	0	0
Resultat efter finansiella poster	-743	-265	-17	0
Soliditet (%)	0,49	0,51	0,75	100,00

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	-18 622	71 803	103 181
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		71 803	-71 803	0
Årets resultat			7 194	7 194
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>53 181</b>	<b>7 194</b>	<b>110 375</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	53 181
årets vinst	7 194
	<b>60 375</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	60 375
	<b>60 375</b>

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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

781 517

62 600

Övriga rörelseintäkter

569

0

**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.**

**782 086**

**62 600**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 002 386

-210 654

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-376 108

-68 327

**Summa rörelsekostnader**

**-1 378 494**

**-278 981**

**Rörelseresultat**

**-596 408**

**-216 381**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-146 409

-49 024

**Summa finansiella poster**

**-146 398**

**-49 024**

**Resultat efter finansiella poster**

**-742 806**

**-265 405**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

750 000

337 208

**Summa bokslutsdispositioner**

**750 000**

**337 208**

**Resultat före skatt**

**7 194**

**71 803**

**Årets resultat**

**7 194**

**71 803**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

21 518 591

16 937 968

Inventarier, verktyg och installationer

4

136 197

173 995

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**21 654 788**

**17 111 963**

**Summa anläggningstillgångar**

**21 654 788**

**17 111 963**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

217 535

0

Övriga fordringar

29 827

830 491

**Summa kortfristiga fordringar**

**247 362**

**830 491**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

409 710

2 380 807

**Summa kassa och bank**

**409 710**

**2 380 807**

**Summa omsättningstillgångar**

**657 072**

**3 211 298**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**22 311 860**

**20 323 261**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

53 181

-18 622

Årets resultat

7 194

71 803

**Summa fritt eget kapital**

**60 375**

**53 181**

**Summa eget kapital**

**110 375**

**103 181**

#### Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

3 750 000

3 850 000

**Summa långfristiga skulder**

**3 750 000**

**3 850 000**

#### Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

100 000

100 000

Leverantörsskulder

147 992

498 835

Skulder till koncernföretag

17 678 850

15 624 832

Skatteskulder

10 650

4 360

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

513 993

142 053

**Summa kortfristiga skulder**

**18 451 485**

**16 370 080**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**22 311 860**

**20 323 261**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till Theia Norrköping AB; org.nr 556946-7953.

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 991 300	2 139 550
Inköp	4 918 933	14 851 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 910 233</b>	<b>16 991 300</b>
Ingående avskrivningar	-53 332	0
Årets avskrivningar	-338 310	-53 332
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-391 642</b>	<b>-53 332</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 518 591</b>	<b>16 937 968</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 990	0
Inköp	0	188 990
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>188 990</b>	<b>188 990</b>
Ingående avskrivningar	-14 995	0
Årets avskrivningar	-37 798	-14 995
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 793</b>	<b>-14 995</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>136 197</b>	<b>173 995</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 350 000	3 450 000
	<b>3 350 000</b>	<b>3 450 000</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 3 850 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 750 000	3 850 000
	<b>3 750 000</b>	<b>3 850 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

Styrelsen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

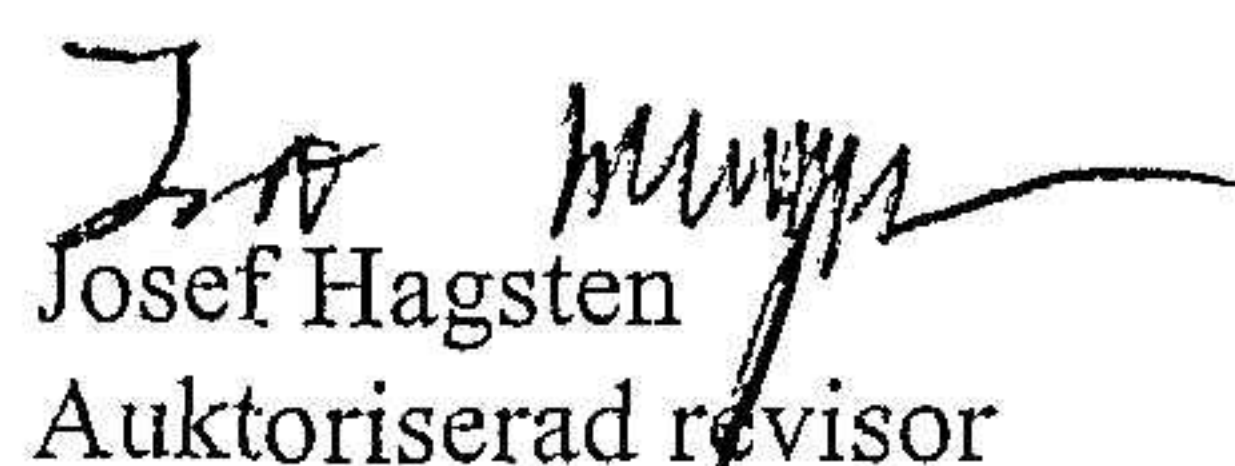
Norrköping den 16 maj 2023



Håkan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2023

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Östra Färdkällan Fastighets AB  
Org.nr. 559116 - 1483

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Östra Färdkällan Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östra Färdkällan Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Östra Färdkällan Fastighets 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Östra Färdkällan Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Östra Färdkällan Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 16 maj 2023,  
Grant Thornton Sweden AB

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

  
Josef Hagsten  
Auktoriserad revisör

