

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsgruppen Väst AB**  
556959-7486

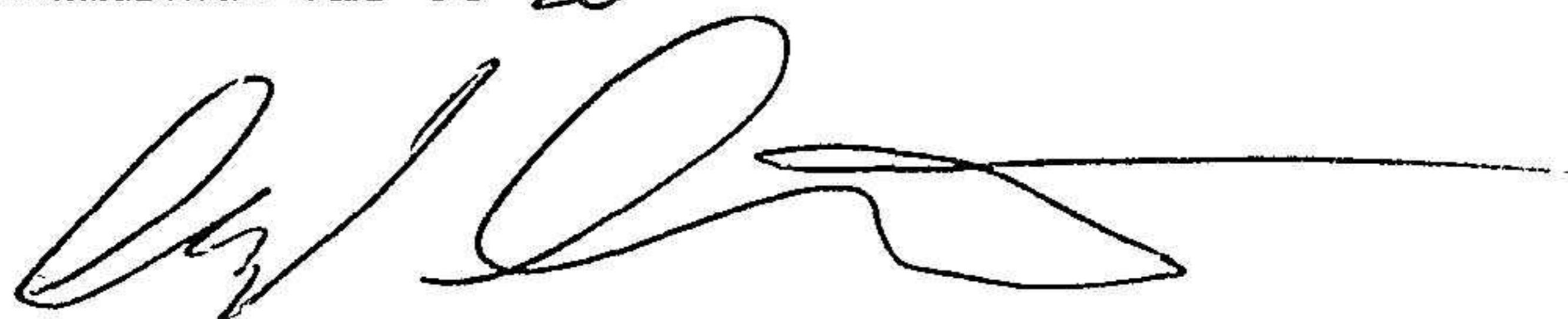
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsgruppen Väst AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Karlstad 2023-06-20



Leif Eriksson

Styrelsen för Fastighetsgruppen Väst 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 bildades den 27 januari 2014 och bedriver uthyrning av bostäder, samt affärs- och industrilokaler. Bolaget kommer även jobba med att köpa och sälja sådana fastigheter liksom bedriva handel med värdepapper och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheter i Åmåls kommun och i Säffle kommun.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har bolaget utökat fastighetsbeståndet genom nya förvärv av ytterligare tre fastigheter. De nya fastigheterna bidrar till den ökade omsättningen för innevarande och kommande räkenskapsår. Bolaget har även fortsatt med strategin att renovera och energieffektivisera fastigheterna för att öka fastigheternas attraktivitet och värde. Under andra halvåret 2022 har Riksbanken höjt styrräntan vilket även påverkar bolaget med ökade räntekostnader under året vilket även förväntas påverka kommande räkenskapsår.

Inga ytterligare väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 707	4 822	4 697	4 801
Resultat efter finansiella poster	4 615	5 252	248	354
Soliditet (%)	19,5	17,8	5,7	3,6

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 008 147	5 612 277	6 670 424
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		5 612 277	-5 612 277	0
Återbetalning aktieägartillskott		-1 034 000		-1 034 000
Årets resultat			4 849 525	4 849 525
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>5 586 424</b>	<b>4 849 525</b>	<b>10 485 949</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 tkr (1 034 tkr).

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 586 424
årets vinst	4 849 525
	<b>10 435 949</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 435 949
	<b>10 435 949</b>

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

2023062237581

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter		6 707 255	4 822 170
Övriga rörelseintäkter		314 226	118 508
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 021 481</b>	<b>4 940 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 688 729	-1 740 647
Personalkostnader	2	-1 605 377	-1 681 594
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-1 050 710	-783 237
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 344 816</b>	<b>-4 205 478</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 676 665</b>	<b>735 200</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 000 000	5 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 061 370	-483 217
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 938 637</b>	<b>4 516 783</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 615 302</b>	<b>5 251 983</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		526 800	893 000
Förändringar av periodiseringsfonder		-350 000	-260 000
Förändringar av överavskrivningar		275 265	-110 461
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>452 065</b>	<b>522 539</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 067 367</b>	<b>5 774 522</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-217 842	-162 245
<b>Årets resultat</b>		<b>4 849 525</b>	<b>5 612 277</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	48 038 551	32 054 476
Inventarier och verktyg	4	1 204 076	1 467 181
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	675 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>49 242 627</b>	<b>34 196 657</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	10 350 000	5 350 000
Fordringar hos koncernföretag	7	1 345 275	5 086 665
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 695 275</b>	<b>10 436 665</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 937 902</b>	<b>44 633 322</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		26 172	3 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 424	55 015
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>128 596</b>	<b>58 546</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		69 586	268 169
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>69 586</b>	<b>268 169</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>198 182</b>	<b>326 715</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 136 084</b>	<b>44 960 037</b>

## 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

5 586 424

1 008 147

Årets resultat

4 849 525

5 612 277

**Summa fritt eget kapital**

**10 435 949**

**6 620 424**

**Summa eget kapital**

**10 485 949**

**6 670 424**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

610 000

260 000

Akkumulerade överavskrivningar

1 166 196

1 441 461

**Summa obeskattade reserver**

**1 776 196**

**1 701 461**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder

5 717 413

3 652 286

**Summa långfristiga skulder**

**5 717 413**

**3 652 286**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

41 999 977

32 032 300

Skatteskulder

397 890

179 025

Övriga skulder

136 196

145 779

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

622 463

578 762

**Summa kortfristiga skulder**

**43 156 526**

**32 935 866**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**61 136 084**

**44 960 037**

## 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:

Byggnader	50 år
Inventarier och verktyg	5-10 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	2	2

2023062237585

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 879 143	30 577 419
Inköp	16 724 330	4 301 724
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 603 473</b>	<b>34 879 143</b>
Ingående avskrivningar	-2 824 667	-2 348 901
Årets avskrivningar	-740 255	-475 766
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 564 922</b>	<b>-2 824 667</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 038 551</b>	<b>32 054 476</b>

### Not 4 Inventarier och verktyg

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 074 705	3 074 705
Inköp	47 350	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 122 055</b>	<b>3 074 705</b>
Ingående avskrivningar	-1 607 524	-1 300 053
Årets avskrivningar	-310 455	-307 471
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 917 979</b>	<b>-1 607 524</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 204 076</b>	<b>1 467 181</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp förskott	0	675 000
	<b>0</b>	<b>675 000</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 350 000	3 050 000
Aktieägartillskott	5 000 000	2 300 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 350 000</b>	<b>5 350 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 350 000</b>	<b>5 350 000</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 086 665	3 698 539
Tillkommande fordringar	5 096 800	3 688 126
Avgående fordringar	-8 838 190	-2 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 345 275	5 086 665
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 345 275</b>	<b>5 086 665</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

**Not Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser för dotterbolag	14 483 366	11 701 000
	14 483 366	11 701 000

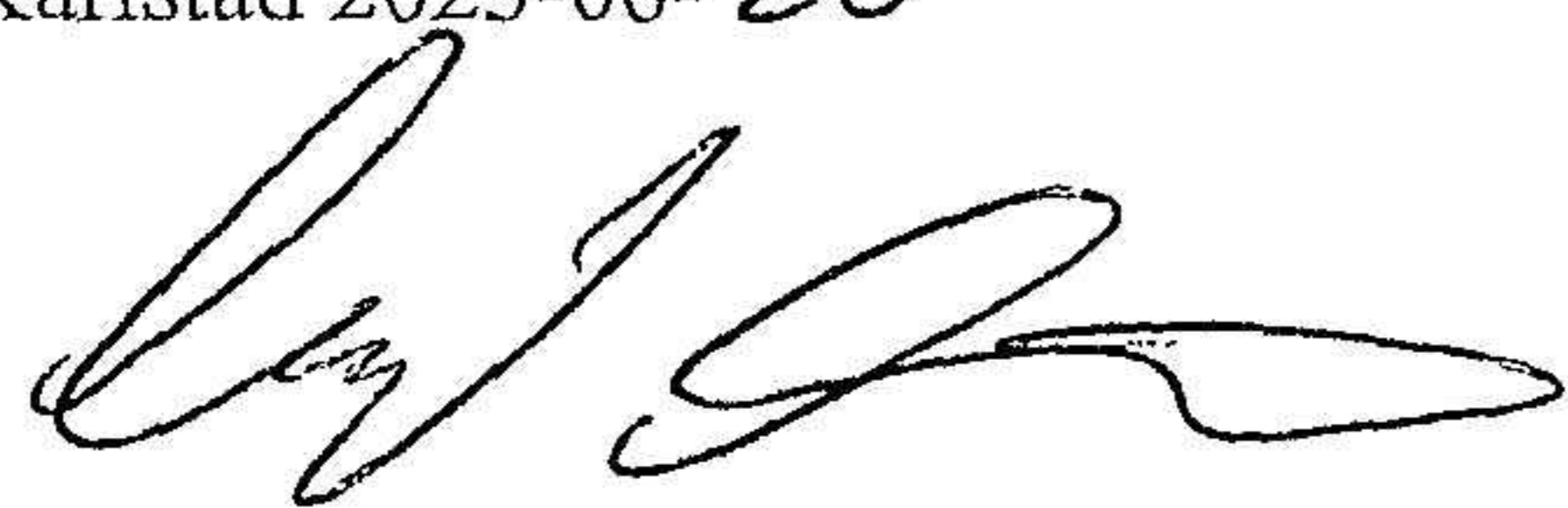
2023062257587

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	51 577 000	39 361 000
	<b>51 577 000</b>	<b>39 361 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Karlstad 2023-06-20



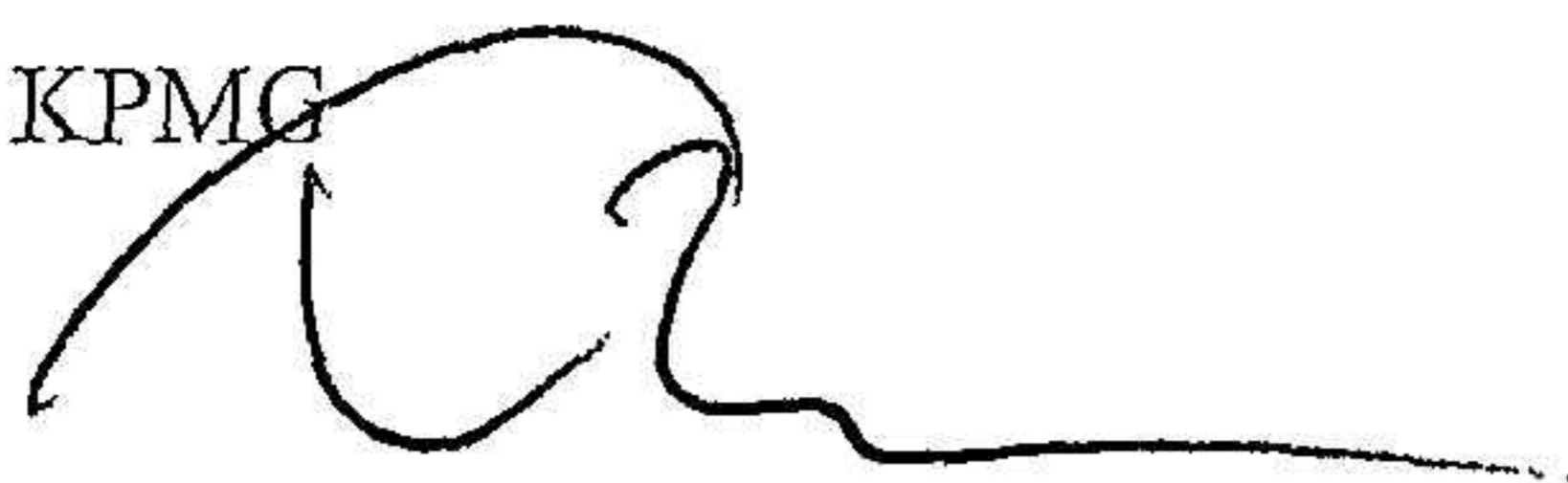
Leif Eriksson



Erik Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-20

KPMG



Tobias Lilja  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsgruppen Väst AB, org. nr 556959-7486

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsgruppen Väst AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsgruppen Väst 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 Fastighetsgruppen Väst 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 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 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. Risker 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighetsgruppen Väst 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsgruppen Väst 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 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

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 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.

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 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 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.

Karlstad 2023-06-20

KPMG AB



Tobias Lilja

Auktoriserad revisor