

# Årsredovisning

## Forss Fastigheter Lövåsen AB

Org.nr 556626-3975

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-06. 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:**

Mattias Forss, Verkställande direktör  
2023-03-09

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Forss Fastigheter Lövåsen AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Katrineholm

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Barken 33 på Lövåsen i Katrineholm.

Bolaget har sitt säte i Katrineholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har i december 2022 slutfört en tillbyggnad av kontorsfastigheten.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	935	812	707	635
Resultat efter finansiella poster	294	423	382	332
Balansomslutning	10 678	4 580	4 300	2 968
Soliditet (%)	17	42	37	44

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 000	9 700	1 491 733	335 687	1 939 120
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-330 000		-330 000
Balanseras i ny räkning			335 687	-335 687	0
Årets resultat				232 495	232 495
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>102 000</b>	<b>9 700</b>	<b>1 497 420</b>	<b>232 495</b>	<b>1 841 615</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 497 420
årets vinst	232 495
	<b>1 729 915</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 729 915
	<b>1 729 915</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		934 587	812 074
Övriga rörelseintäkter		5 000	20 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>939 587</b>	<b>832 074</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-396 330	-273 781
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 425	-78 117
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-507 755</b>	<b>-351 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>431 832</b>	<b>480 176</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 332	-56 690
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 269</b>	<b>-56 690</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>293 563</b>	<b>423 486</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>293 563</b>	<b>423 486</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-61 068	-87 799
<b>Årets resultat</b>		<b>232 495</b>	<b>335 687</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	9 052 603	4 363 313
Inventarier, verktyg och installationer	3	390 533	0
Pågående nyanläggningar	4	0	6 942
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 443 136</b>	<b>4 370 255</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 443 136</b>	<b>4 370 255</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		387 008	42 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 299	6 597
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>394 307</b>	<b>49 335</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		840 081	160 095
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>840 081</b>	<b>160 095</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 234 388</b>	<b>209 430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 677 524</b>	<b>4 579 685</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		102 000	102 000
Reservfond		9 700	9 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 700</b>	<b>111 700</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 497 420	1 491 733
Årets resultat		232 495	335 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 729 915</b>	<b>1 827 420</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 841 615</b>	<b>1 939 120</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 565 400	2 174 287
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 565 400</b>	<b>2 174 287</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		315 600	83 400
Leverantörsskulder		402 020	50 910
Skulder till koncernföretag		530 000	300 000
Övriga skulder		0	11 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		22 889	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 270 509</b>	<b>466 278</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 677 524</b>	<b>4 579 685</b>

## 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

#### 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 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 233 229	4 921 066
Inköp	4 787 248	312 163
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 020 477</b>	<b>5 233 229</b>
Ingående avskrivningar	-869 916	-791 799
Årets avskrivningar	-97 958	-78 117
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-967 874</b>	<b>-869 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 052 603</b>	<b>4 363 313</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 004	171 004
Inköp	404 000	0
Försäljningar/utrangeringar	-42 003	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>533 001</b>	<b>171 004</b>
Ingående avskrivningar	-171 004	-171 004
Försäljningar/utrangeringar	42 003	0
Årets avskrivningar	-13 467	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-142 468</b>	<b>-171 004</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>390 533</b>	<b>0</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 942	6 942
Omklassificeringar	-6 942	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>6 942</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>6 942</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	6 303 000	1 840 687
	<b>6 303 000</b>	<b>1 840 687</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 7 881 000 (2 257 687) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 565 400	2 174 287
	<b>7 565 400</b>	<b>2 174 287</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	315 600	83 400
	<b>315 600</b>	<b>83 400</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 881 000	2 650 000
	<b>7 881 000</b>	<b>2 650 000</b>

Katrineholm 2023-03-02

*Mattias Forss*  
Mattias Forss  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-03

Ernst & Young AB

*Mikael Berlin*  
Mikael Berlin  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Forss Fastigheter Lövåsen AB, org.nr 556626-3975

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Forss Fastigheter Lövåsen AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Forss Fastigheter Lövåsen AB:s 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 Forss Fastigheter Lövåsen AB enligt god revisionssed 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 att 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 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 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 av Forss Fastigheter Lövåsen AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Forss Fastigheter Lövåsen 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 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 styrelseledamoten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Katrineholm den 03 mars 2023

Ernst & Young AB

*Mikael Berlin*

Mikael Berlin

Auktoriserad revisor