

Årsredovisning
för
Töreboda Fastighetsförvaltning AB

559225-7793

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Töreboda Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheterna Töreboda Advokaten 7, Töreboda Rusthållaren 1 &3 samt Töreboda Byggmästaren 4.

Bolaget är helägt dotterbolag till Rixos Fastigheter Sverige AB (559333-5242).

Företaget har sitt säte i Västra Götaland, Gullspångs Kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året sålts till Rixos Fastigheter i Sverige AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2019/20 (14 mån)
Nettoomsättning	3 365	3 064
Resultat efter finansiella poster	330	555
Balansomslutning	34 005	35 848
Soliditet (%)	38,5	35,7
Avkastning på totalt kap. (%)	1,9	2,4
Avkastning på eget kap. (%)	2,5	4,3

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	12 328 760		319 220	12 697 980
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			319 220	-319 220	0
Återföring					
Uppskrivningsfond		-246 575	246 575		0
Årets resultat				264 173	264 173
Belopp vid årets utgång	50 000	12 082 185	565 795	264 173	12 962 153

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	565 795
årets vinst	264 173
	829 968
disponeras så att	
i ny räkning överföres	829 968
	829 968

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2019-11-07 -2020-12-31 (14 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		3 365 493	3 064 427
Övriga rörelseintäkter		0	10 173
		3 365 493	3 074 600
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 113 274	-1 557 416
Personalkostnader	2	0	-376 294
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-609 936	-266 992
		-2 723 210	-2 200 702
Rörelseresultat		642 283	873 898
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 063	-319 050
		-312 063	-319 050
Resultat efter finansiella poster		330 220	554 848
Bokslutsdispositioner		0	-142 000
Resultat före skatt		330 220	412 848
Skatt på årets resultat	3	-127 835	-91 506
Uppskjuten skatt		61 788	-2 122
Årets resultat		264 173	319 220

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	32 610 433	31 848 282
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	1 051 718
		32 610 433	32 900 000
Summa anläggningstillgångar		32 610 433	32 900 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		641 290	583 508
Fordringar hos koncernföretag		0	2 090 000
Övriga fordringar		3 767	198
		645 057	2 673 706
<i>Kassa och bank</i>		749 327	274 364
Summa omsättningstillgångar		1 394 384	2 948 070
SUMMA TILLGÅNGAR		34 004 817	35 848 070

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Uppskrivningsfond

6

12 082 185

12 328 760

12 132 185

12 378 760

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

565 795

0

Årets resultat

264 173

319 220

829 968

319 220

Summa eget kapital

12 962 153

12 697 980

Obeskattade reserver

7

142 000

142 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

3 138 979

3 200 767

Summa avsättningar

3 138 979

3 200 767

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

10

15 585 000

17 325 000

Summa långfristiga skulder

15 585 000

17 325 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

675 000

540 000

Leverantörsskulder

198 108

528 977

Skulder till koncernföretag

0

300 000

Aktuella skatteskulder

368 568

91 506

Övriga skulder

17 255

15 530

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

917 754

1 006 310

Summa kortfristiga skulder

2 176 685

2 482 323

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

34 004 817

35 848 070

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stommar, grund, yttertak och fasad	20-100 år
Innerväggar och inre ytskikt	10-20 år
Värme, sanitet, el och ventilation	10-50 år
Fönster	25 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

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.

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Not 2 Medelantalet anställda

	2021	2019-11-07 -2020-12-31
Medelantalet anställda	0	2

Not 3 Aktuell och uppskjuten skatt

	2021	2019-11-07 -2020-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	127 835	91 506
Totalt redovisad skatt	127 835	91 506

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2019-11-07 -2020-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		330 220		412 848
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-68 025	21,40	-88 349
Ej avdragsgilla kostnader		-146		-953
Ej avdragsgilla avskrivningar		-59 664		-2 204
Redovisad effektiv skatt	21,25	-127 835	22,16	-91 506

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 587 869	16 587 869
Inköp	320 368	
Omklassificeringar	1 051 718	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 959 955	16 587 869
Ingående avskrivningar	-266 992	
Årets avskrivningar	-299 387	-266 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-566 379	-266 992
Ingående uppskrivningar	15 527 405	
Årets uppskrivningar		15 527 405
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-310 548	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	15 216 857	15 527 405
Utgående redovisat värde	32 610 433	31 848 282

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	32 610 433	31 848 282
Verkligt värde	32 900 000	32 900 000

Det verkliga värdet baseras på värdering gjord av utomstående oberoende värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med det läge som är aktuellt. I det verkliga värdet ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Renovering fasad Rusthållaren 3	0	339 767
Renovering 2 lägenheter Rusthållaren 3	0	711 951
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 051 718
Utgående redovisat värde	0	1 051 718

Not 6 Uppskrivningsfond

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	12 328 760	12 328 760
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-246 575	
Belopp vid årets utgång	12 082 185	12 328 760

Not 7 Obeskattade reserver

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2020	142 000	142 000
	142 000	142 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	146	

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2021-12-31	2020-12-31
Belopp vid årets ingång	3 200 767	
Årets avsättningar		3 198 645
Skillnad planenlig/skattemässig avskrivning	2 185	2 122
Årets återföringar	-63 973	
Belopp vid årets utgång	3 138 979	3 200 767

Not 9 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	12 885 000	15 165 000
	12 885 000	15 165 000

Not 10 Ställda säkerheter

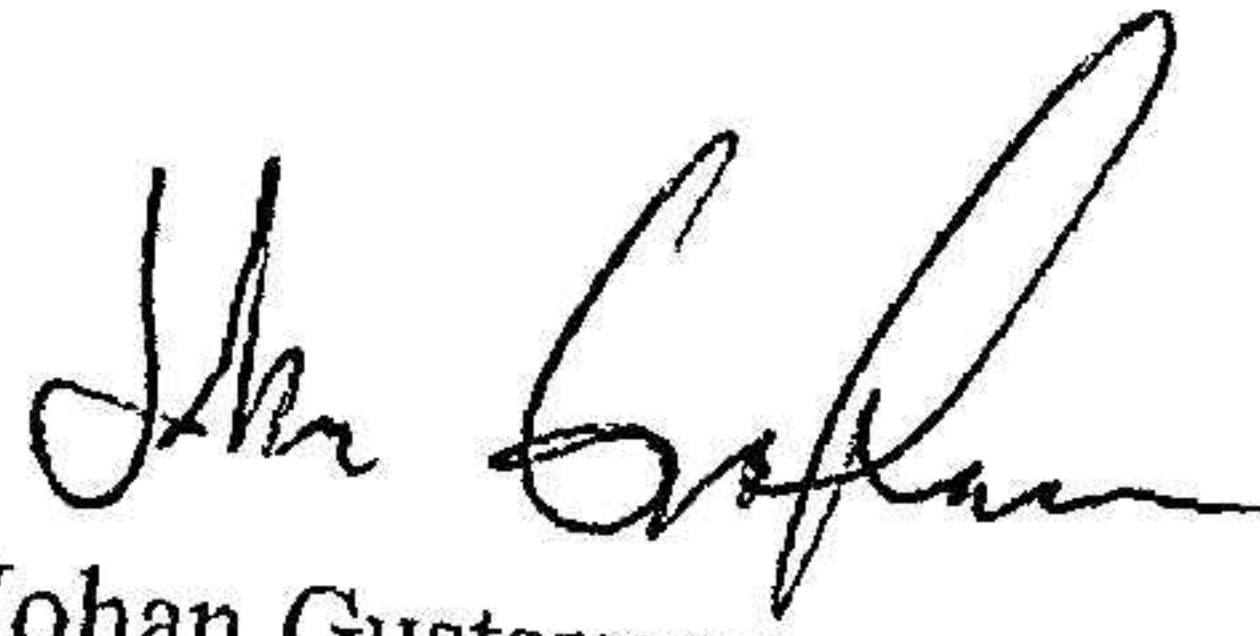
	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 525 000	22 595 000
	26 525 000	22 595 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

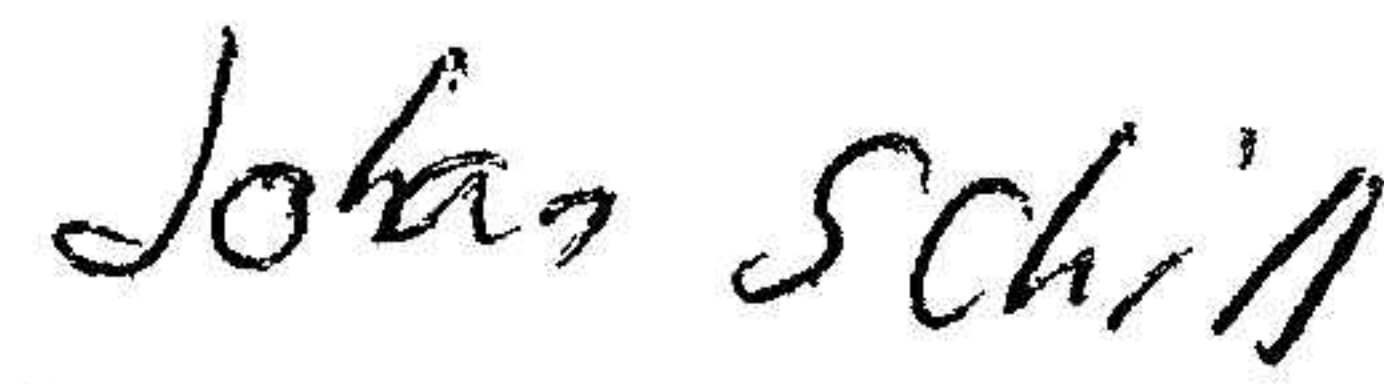
Företaget är upplöst genom fusion 2022-04-19 och har uppgått i 559333-5242 Rixos Fastigheter i Sverige AB.

2022072934302

Hova den 6 juli 2022



Johan Gustavsson
Ordförande

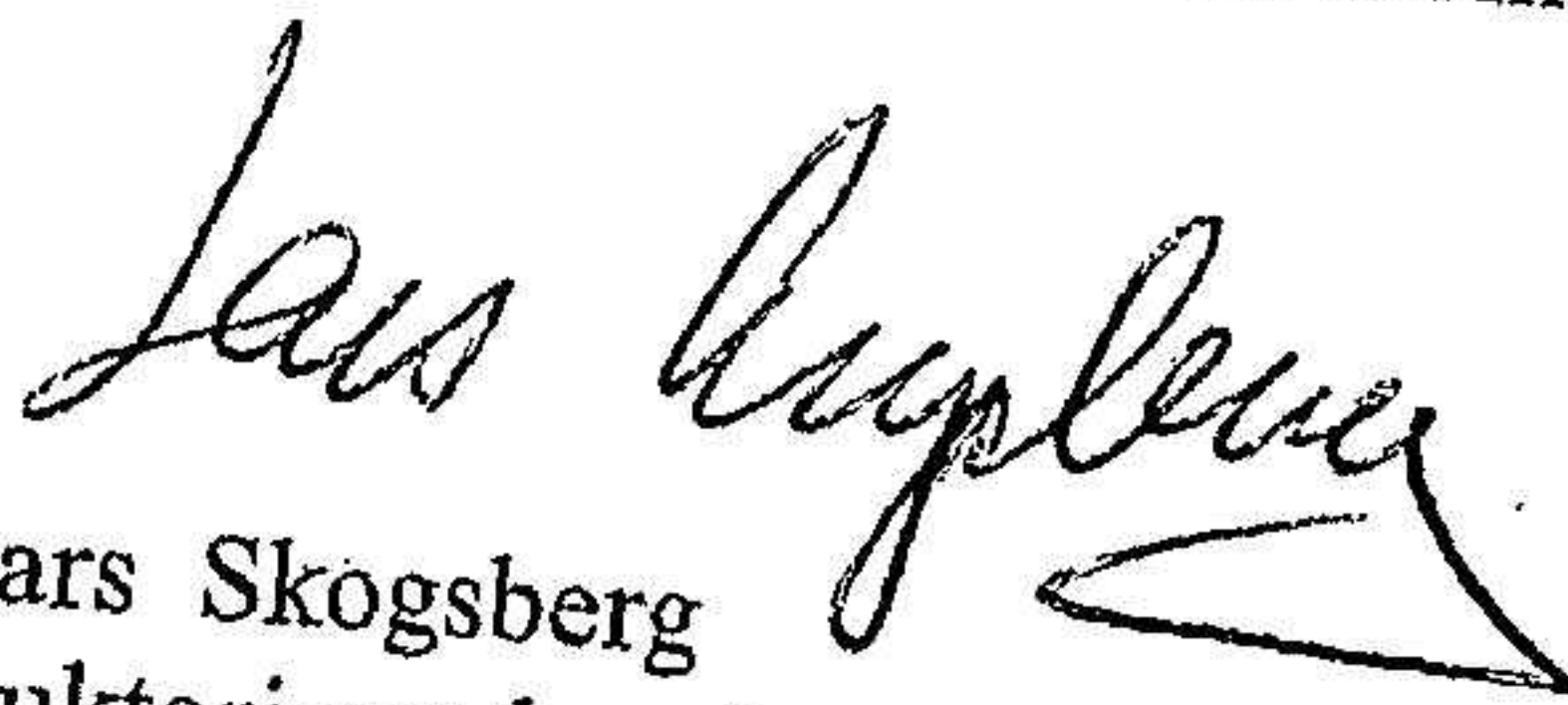


Johan Schill



Simon Schill

Min revisionsberättelse har lämnats 28/7 2022.



Lars Skogsberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Töreboda Fastighetsförvaltning AB
Org.nr 559225-7793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Töreboda Fastighetsförvaltning AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Töreboda Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 Töreboda Fastighetsförvaltning 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 räkenskapsåret 2019-11-07 - 2020-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2021-05-24 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

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 revisions sed 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 Töreboda Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2021 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Töreboda Fastighetsförvaltning 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.

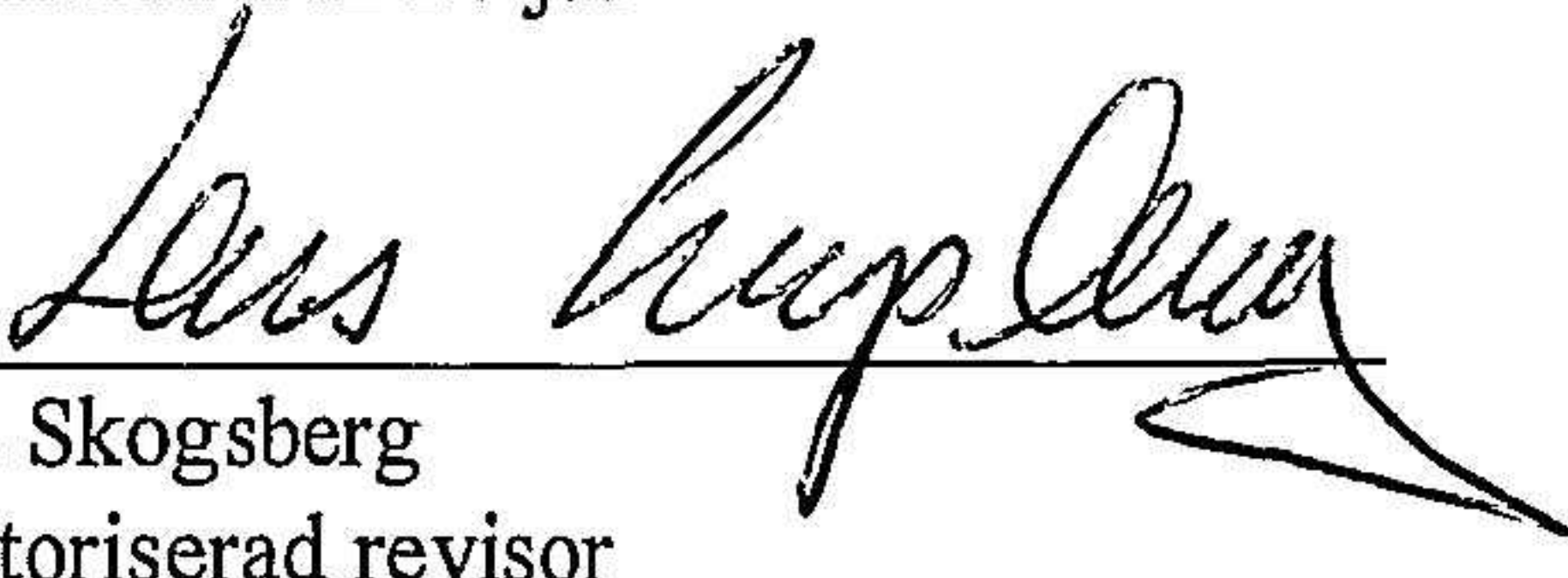
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisomsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Mariestad den 28 juli 2022


Lars Skogsberg
Auktoriserad revisor