

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

556877-3567

Räkenskapsåret

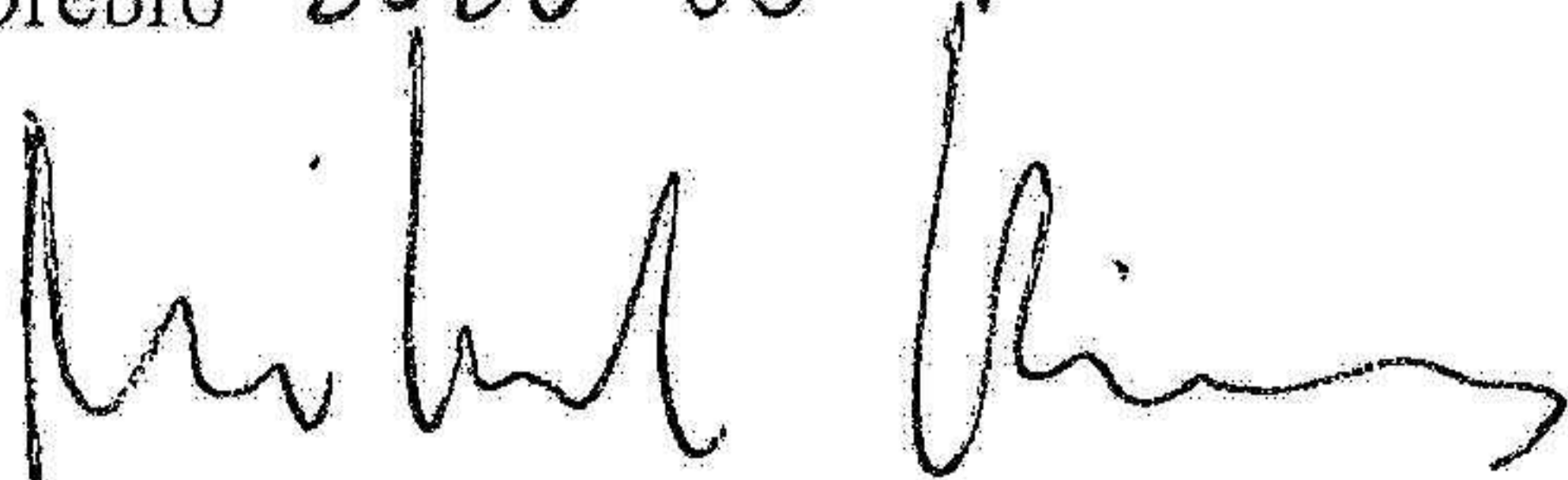
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB intygar att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet och har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2023-06-07



Mikael Kihlberg

Styrelsen för Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro 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

Information om verksamheten

Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Klöver 18 i Örebro med 51 lägenheter om 3.169 kvm samt lokaler om 40 kvm.

Bolaget har sitt säte i Örebro.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Ägarna i bolaget är Melins Fastighetsförvaltning AB org nr 556045-6211 med 75%, Birgitta Kellgren med 14,5% och Nils Kellgren med 10,5%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	4 439	4 324	4 227	4 078
Resultat efter finansiella poster	1 900	1 952	1 607	1 763
Balansomslutning	28 421	28 694	30 530	29 338
Soliditet (%)	8,9	5,5	25,5	22,0

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	0	1 106 687	1 156 687
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Utdelning		-550 000		-550 000
Balanseras i ny räkning		1 106 687	-1 106 687	0
Årets resultat			1 074 208	1 074 208
Belopp vid årets utgång	50 000	556 687	1 074 208	1 680 895

MP

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	556 687
årets vinst	1 074 208
	1 630 895

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	500 000
i ny räkning överföres	1 130 895
	1 630 895

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

MR

2023061526842

2023061526845

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	4 439 391	4 324 245
Övriga rörelseintäkter		0	28 027
Summa rörelsens intäkter		4 439 391	4 352 272
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll		-424 392	-585 328
Fastighetstjänster		-535 260	-512 137
Taxebundna kostnader		-333 371	-295 392
Uppvärmning		-440 570	-453 970
Fastighetsskatt		-96 189	-89 580
Övriga fastighetskostnader		-15 756	-45 080
Övriga rörelsekostnader	3	-20 643	-24 897
Avskrivningar		-243 443	-243 443
Summa rörelsekostnader		-2 109 624	-2 249 827
Rörelseresultat		2 329 767	2 102 445
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		956	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-430 851	-150 777
Summa finansiella poster		-429 895	-150 777
Resultat efter finansiella poster		1 899 872	1 951 668
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-510 000	-522 000
Summa bokslutsdispositioner		-510 000	-522 000
Resultat före skatt		1 389 872	1 429 668
Skatter			
Skatt på årets resultat		-315 664	-322 981
Årets resultat		1 074 208	1 106 687

MZ

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

27 509 602

27 753 045

Summa materiella anläggningstillgångar

27 509 602

27 753 045

Summa anläggningstillgångar

27 509 602

27 753 045

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 072

8 812

Övriga fordringar

412 947

362 554

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 682

9 965

Summa kortfristiga fordringar

426 701

381 331

Kassa och bank

Kassa och bank

484 897

559 542

Summa kassa och bank

484 897

559 542

Summa omsättningstillgångar

911 598

940 873

SUMMA TILLGÅNGAR

28 421 200

28 693 918

MR

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

556 687

0

Årets resultat

1 074 208

1 106 687

Summa fritt eget kapital

1 630 895

1 106 687

Summa eget kapital

1 680 895

1 156 687

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 032 000

522 000

Summa obeskattade reserver

1 032 000

522 000

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder

22 000 000

22 000 000

Summa långfristiga skulder

22 000 000

22 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

187 995

204 814

Skulder till koncernföretag

2 413 425

1 937 160

Skatteskulder

0

363 859

Övriga skulder

742 359

2 160 648

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

364 526

348 750

Summa kortfristiga skulder

3 708 305

5 015 231

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 421 200

28 693 918

MR

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 100 år

ROT-renovering 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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.

Värderingsmetod av fastighetsbeståndet

Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar har analyserats vid fastighetsvärderingen: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick.

Värderingsmetod

Jämförelser och analys har gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. En uppbyggd direktavkastningsmodell har används vid värdering av samtliga fastigheter som bland annat tar hänsyn till fastighetens läge, tekniska status samt storlek.

I samband med bokslutet har en intern värdering gjorts.

MZ

Not 2 Hyresintäkter

	2022	2021
I hyresintäkterna fördelas enligt nedan:		
Bostadshyror	3 995 620	3 915 574
Lokalhyror	13 605	13 234
Garage- och parkeringshyror	450 005	431 062
Övrigt	2 485	3 369
	4 461 715	4 363 239
Vaknaser och rabatter		
Vakanser	-7 382	-22 711
Rabatter	-14 942	-16 283
	-22 324	-38 994
Totala hyresintäkter		
Totala hyresintäkter	4 439 391	4 324 245
	4 439 391	4 324 245

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 886 930	29 886 930
Inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 886 930	29 886 930
Ingående avskrivningar	-2 133 885	-1 890 442
Årets avskrivningar	-243 443	-243 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 377 328	-2 133 885
Utgående redovisat värde	27 509 602	27 753 045
Taxeringsvärden byggnader	37 872 000	34 517 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	20 600 000
	57 672 000	55 117 000

MP

2023061526848

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Skulden förfaller inom fem år. Bolaget avser att förlänga eller lägga om krediten.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

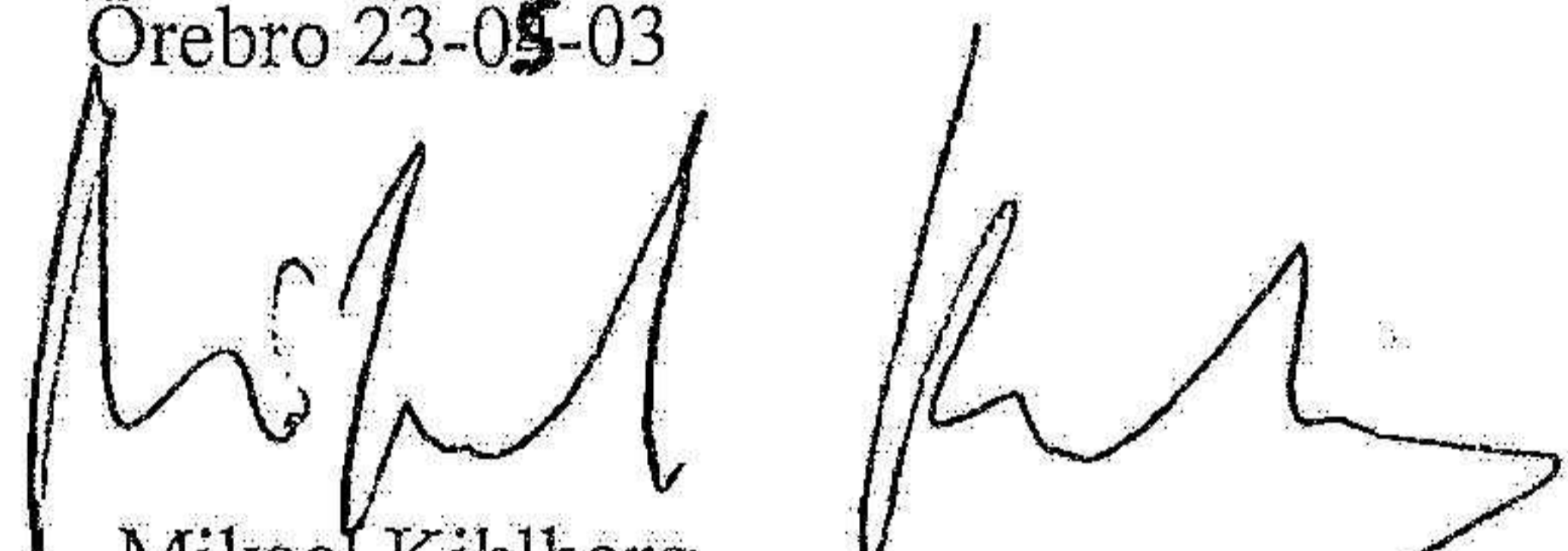
Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Styrelsen bedömer att det inte finns några väsentliga händelse efter räkenskapsårets slut.

Örebro 23-05-03


Mikael Kihlberg
Ordförande


Birgitta Kellgren

Min revisionsberättelse har lämnats 5/6 2023


Markus Forsberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

Org.nr. 556877 - 3567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro 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 Västra Ban i Örebro 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 Västra Ban i Örebro 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 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 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 Västra Ban i Örebro 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 Västra Ban i Örebro 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 ersättningskyldighet 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 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 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, viktiga 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 5 juni 2023



Markus Forsberg
Auktoriserad revisor