

# ÅRSREDOVISNING

för

**Serva Office AB**

Org.nr. 556565-5932

**Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	11

Undertecknad styrelseledamot i Serva Office AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 30 juni 2022. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Östersund 2022-06-30

Bill Gällman



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter samt bedriver uthyrning och försäljning av kontorsprodukter.

Med anledning av Coronavirusets utbrott har företaget noga följt händelseutvecklingen och vidtagit åtgärder för att minimera påverkan på verksamheten.

Omställning till att bedriva vår verksamhet med bibehållen entusiasm och engagemang mot våra kunder och geografi är huvudinriktningar. För det krävs en fortsatt hög närvaro och kommunikation mot en större marknad och till betydligt lägre kostnader. Denna arbetsprocess påbörjades redan våren 2020. Allt med målet nöjda kunder, medarbetare och bra resultat.

Företagets säte är Östersund

### Flerårsjämförelse\*

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 695 078	4 049 580	4 249 792	2 692 594	2 549 374
Res. efter finansiella poster	-64 161	-594 037	-639 376	62 416	-608 682
Res. i % av nettoomsättningen	-1,73	-14,66	-15,04	2,31	-23,87
Balansomslutning	5 353 716	5 963 295	6 833 747	7 051 146	6 333 057
Soliditet (%)	42,83	39,41	43,08	39,45	42,37
Avkastning på eget kapital (%)	-2,76	-22,43	-22,33	2,28	-20,48
Avkastning på totalt kapital (%)	0,25	-7,88	-7,83	2,44	-7,03
Kassalikviditet (%)	64,66	29,20	42,72	55,80	616,22

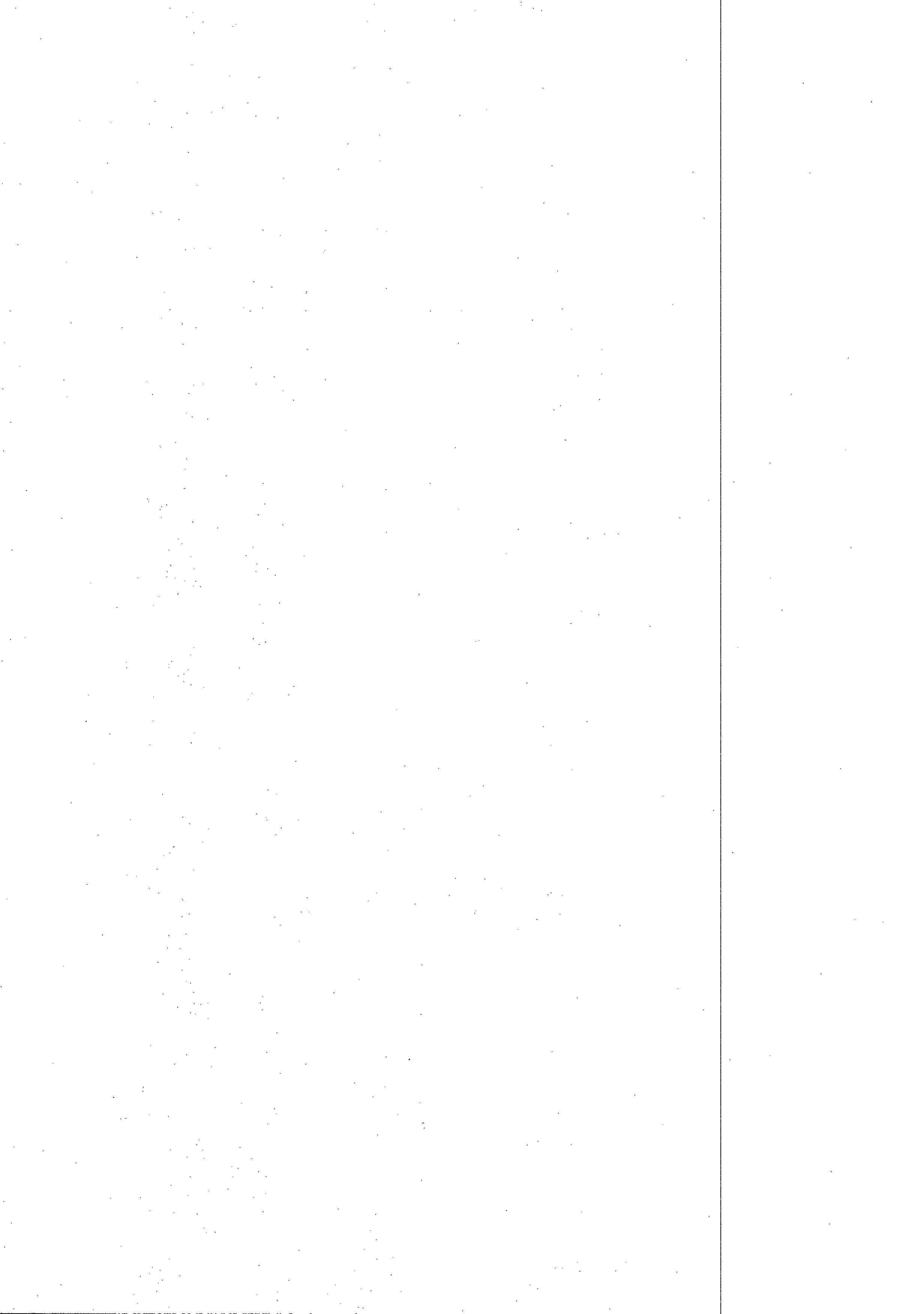
\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Serva Invest AB, org.nr 556425-5783.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	400 000	1 122 528	1 421 823	-594 037	827 786
Erhållna aktieägartillskott			600 000		600 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:					
Årets förlust			-594 037	594 037	0
				-56 889	-56 889
Belopp vid årets utgång	400 000	1 122 528	1 427 786	-56 889	1 370 897



**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets  
vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	337 923
erhållna aktieägartillskott	600 000
årets förlust	<u>-56 889</u>
	881 034
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>881 034</u>
	881 034

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande  
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

m

2022071324179

## RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2, 3	3 695 078	4 049 580
Övriga rörelseintäkter		<u>127 060</u>	<u>42 080</u>
		3 822 138	4 091 660
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 634 175	-3 072 825
Personalkostnader	4	-498 341	-550 691
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-674 938</u>	<u>-972 477</u>
		-3 807 454	-4 595 993
<b>Rörelseresultat</b>		14 684	-504 333
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-78 835</u>	<u>-89 704</u>
		-78 845	-89 704
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-64 161	-594 037
<b>Resultat före skatt</b>		-64 161	-594 037
Skatt på årets resultat	5	7 272	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-56 889</u>	<u>-594 037</u>

2022071324180

**BALANSRÄKNING**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader och mark	6	2 255 105	2 319 865
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	946 162	1 305 047
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>3 201 267</u>	<u>3 624 912</u>

**Summa anläggningstillgångar**

3 201 267 3 624 912

**Omsättningstillgångar**

**Varulager m.m.**

Färdiga varor och handelsvaror		1 761 582	2 028 878
<b>Summa varulager m.m.</b>		<u>1 761 582</u>	<u>2 028 878</u>

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		262 349	287 088
Fordringar hos koncernföretag		103 995	0
Övriga fordringar		233	459
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>366 577</u>	<u>287 547</u>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		24 290	21 958
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>24 290</u>	<u>21 958</u>

**Summa omsättningstillgångar**

2 152 449 2 338 383

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**5 353 716 5 963 295**

2022071524181



## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Hyror*

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

#### *Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 2</b>	<b>Inköp och försäljning inom koncernen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Andel av försäljningen som avser koncernföretag	30%	35%
	Andel av inköpen som avser koncernföretag	1%	2%
<b>Not 3</b>	<b>Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	3 686 012	4 043 811

## NOTER

Not 4 Personal	2021	2020
<b>Medelantal anställda</b>		
Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
Medelantal anställda har varit	2,00	2,00
varav kvinnor	1,00	1,00
varav män	1,00	1,00
<b>Löner, ersättningar m.m.</b>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Löner och ersättningar	457 803	489 945
Pensionskostnader	25 396	20 665
Sociala kostnader	86 305	84 262
Summa	569 504	594 872
<b>Not 5 Skatt på årets resultat</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Uppskjuten skatt	7 272	0
	7 272	0
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Resultat före skatt	-64 161	-594 037
Skattekostnad 20,60% (21,40%)	13 217	127 124
Skatteeffekt av:		
Skattemässiga justeringar	-7 272	-7 554
I år uppkomna underskottsavdrag	-5 945	-119 570
Förändring Uppskjuten skatt	7 272	0
Summa	7 272	0

**NOTER**

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	1 824 292	1 814 486
Inköp	0	9 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 824 292	1 824 292
Ingående avskrivningar	-916 427	-887 033
Årets avskrivningar	-29 460	-29 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-945 887	-916 427
Ingående uppskrivningar	1 412 000	1 447 300
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-35 300	-35 300
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	1 376 700	1 412 000
Utgående redovisat värde	2 255 105	2 319 865
Redovisat värde byggnader	1 903 814	1 968 574
Redovisat värde markanläggningar	29 291	29 291
Redovisat värde mark	322 000	322 000
	2 255 105	2 319 865
<b>Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	4 935 793	12 726 192
Inköp	415 043	207 750
Försäljningar/utrangeringar	-261 850	-7 998 149
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 088 986	4 935 793
Ingående avskrivningar	-3 630 746	-10 229 772
Försäljningar/utrangeringar	98 100	7 506 809
Årets avskrivningar	-610 178	-907 783
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 142 824	-3 630 746
Utgående redovisat värde	946 162	1 305 047
<b>Not 8 Uppskrivningsfond</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	1 121 128	1 155 440
Avskrivning på uppskrivet belopp	-110 136	-34 312
Belopp vid årets utgång	1 010 992	1 121 128
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Amortering efter 5 år	1 225 000	1 315 000
<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	2 500 000	2 500 000
Företagsinteckningar	2 300 000	2 300 000

## NOTER

### Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

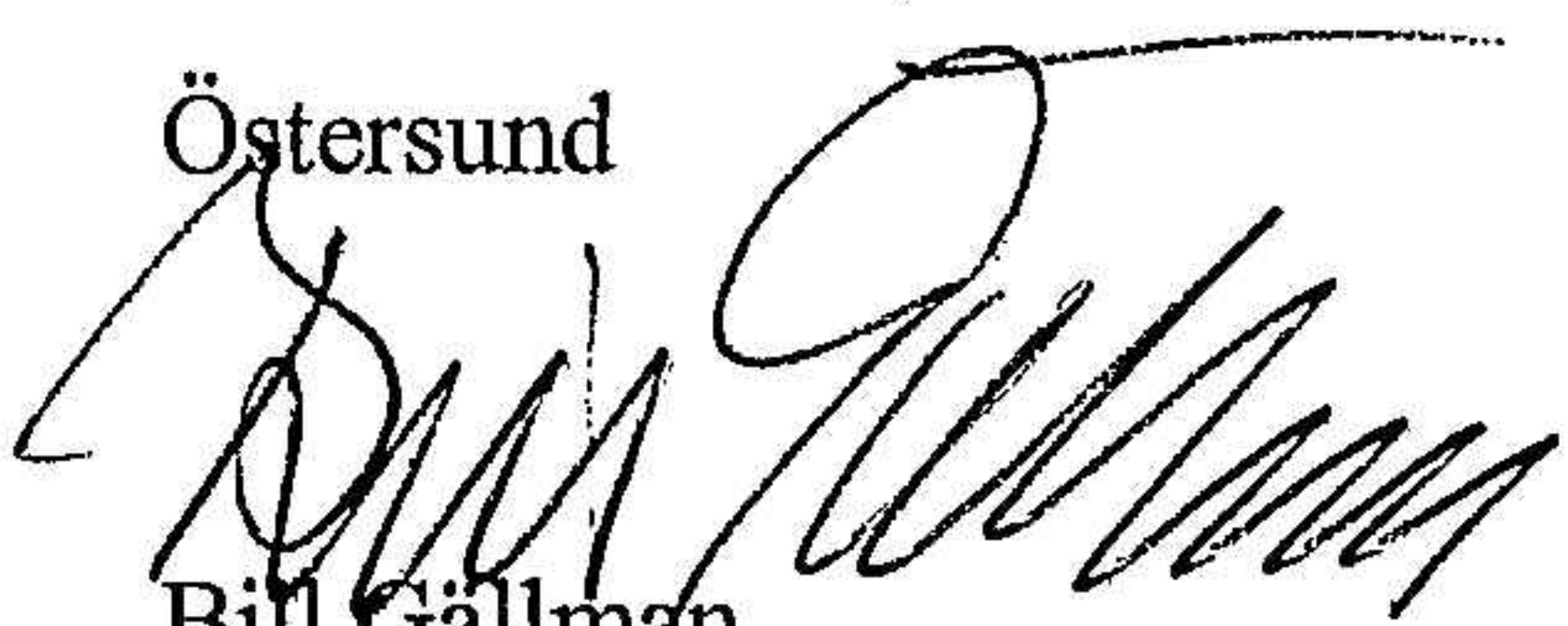
Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

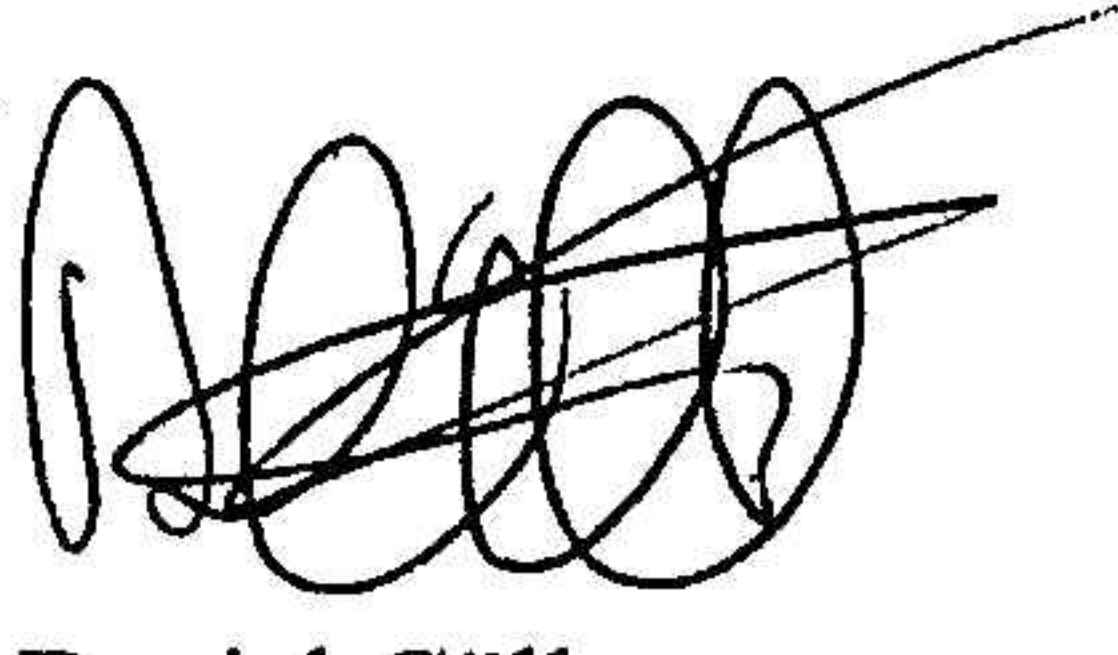
Östersund

  
Bill Gällman

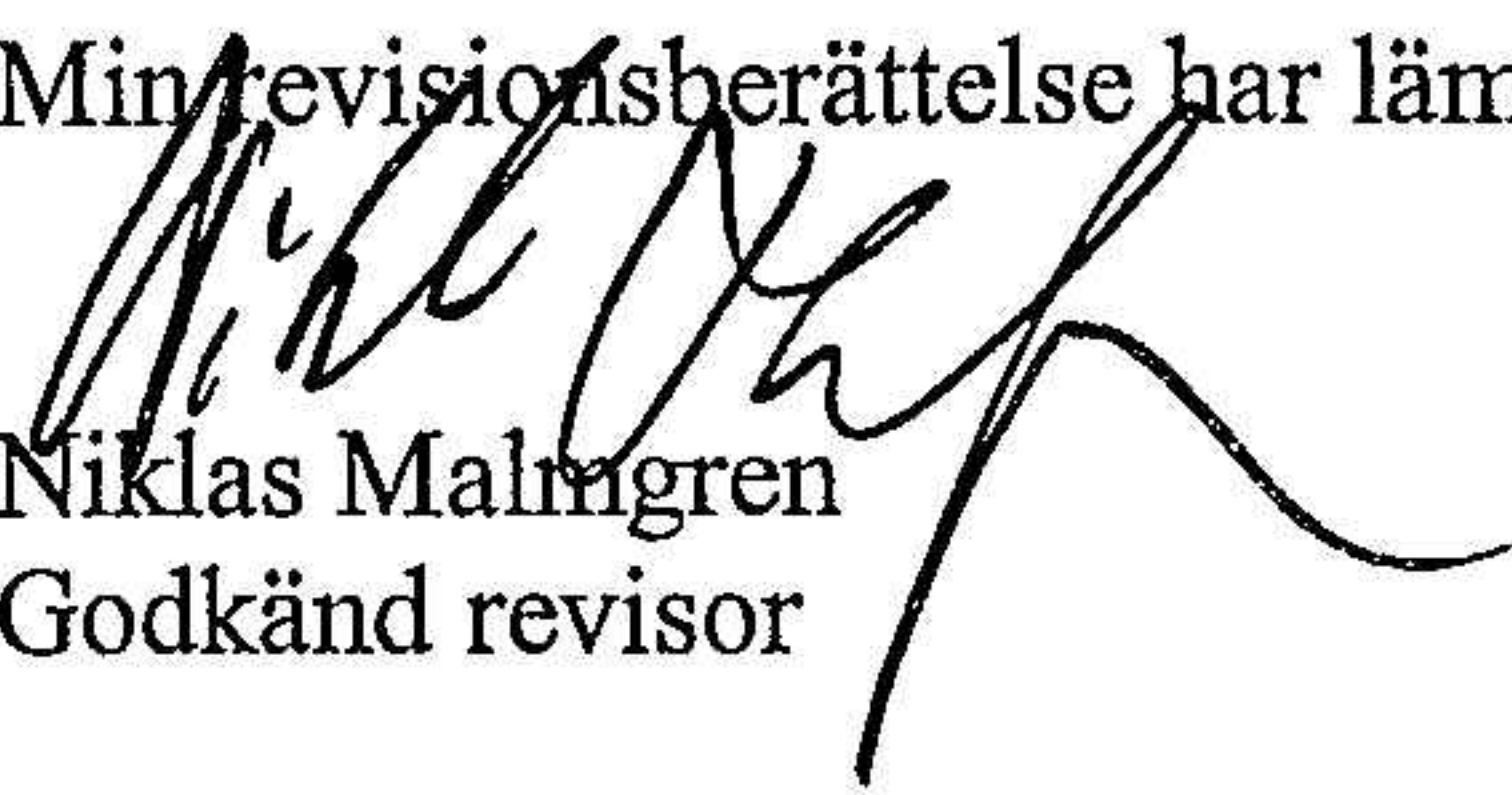
2022-06-30

  
Eija Gällman


2022-06-30

  
Daniel Gällman  
Verkställande direktör  
2022-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2022.

  
Niklas Malmgren  
Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Serva Office AB  
organisationsnummer 556565-5932

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Serva Office AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Serva Office ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Serva Office 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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. 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Serva Office AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Serva Office AB enligt god revisorsd 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 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

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 eller verkställande direktören 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 revisionsd 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 revisionsd 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, vidtagna 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Östersund 30 juni 2022

  
Niklas Malmgren  
Godkänd revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

