

Årsredovisning

för

Frykvala Förvaltning AB

556332-5033

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

28/4-2023

Undertecknad styrelseledamot i Frykvala Förvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma¹⁾ Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Strömstad

28/4-2023


Fredrik Orvelin

Årsredovisning

för

Frykvala Förvaltning AB

556332-5033

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Frykvalla Förvaltning 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

Bolaget bedriver huvudsakligen utveckling/fastighetsförvaltning av egna fastigheter samt utveckling/projektering av fastigheter för vidareförsäljning.

Fastighetsförvaltning

Bolagets fastigheter är belägna i Strömstad och Bengtsfors. Inriktningen under året har huvudsakligen varit att förädla befintliga fastigheter och öka uthyrningsgraden.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har på samma sätt som tidigare år varit inriktad på att förvalta och förädla bolagets befintliga fastigheter.

Under året har ytterligare solcellsprojektet färdigställs.

Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Orvelin Fastigheter AB, org nr 556750-9608, med säte i Strömstad. Orvelin Fastigheter AB är i sin tur ett helägt dotterbolag till Orvelin Group Holding AB med säte i Strömstad. Koncernredovisning upprättas av Orvelin Group Holding AB som är moderbolag i koncernen.

Flerårsjämförelse (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	28 807	28 439	30 188	29 686	30 461
Resultat efter finansiella poster	503	10 535	10 646	13 026	10 516
Balansomslutning	210 851	210 542	218 439	220 389	190 122
Antal anställda	0	0	0	0	1
Soliditet (%)	26,5	26,1	25,0	42,7	49,1
Avkastning på totalt kap. (%)	1,1	5,6	5,5	6,6	5,9
Avkastning på eget kap. (%)	0,9	19,2	19,5	13,8	11,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	54 552 276	322 311	54 994 587
Disposition enligt beslut av årsstämman:			322 311	-322 311	0
Årets resultat				810 610	810 610
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	54 874 587	810 610	55 805 197

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 70.000tkr (70.000tkr)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	54 874 587
årets vinst	810 610
	55 685 197

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	0
	55 685 197
	55 685 197

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

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter

28 807 341
24 790
28 832 131

28 438 532
766 762
29 205 294

Rörelsens kostnader

Lagerförändring

0

-163 705

Fastighetskostnader

-8 559 495

-7 140 426

Övriga externa kostnader

-3 236 049

-4 624 928

Av- och nedskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

2, 3

-7 288 560

-5 893 837

Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala
nedskrivningar

-8 478 831

0

Övriga rörelsekostnader

-28 152

0

-27 591 087

-17 822 896

Rörelseresultat

1 241 044

11 382 398

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter

981 095

362 910

Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

4

-1 718 955

-1 210 408

-737 860

-847 498

Resultat efter finansiella poster

503 184

10 534 900

Bokslutsdispositioner

500 000

-10 100 000

Resultat före skatt

1 003 184

434 900

Skatt på årets resultat

-192 574

-112 589

Årets resultat

810 610

322 311

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

150 208 974

144 997 594

Inventarier, verktyg och installationer

3

3 379 912

3 925 333

Pågående nyanläggningar

6

2 561 834

2 354 720

156 150 720

151 277 647

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

5

2 595 531

2 595 531

Andra långfristiga fordringar

64 000

106 580

2 659 531

2 702 111

Summa anläggningstillgångar

158 810 251

153 979 758

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Råvaror och förnödenheter

144 761

119 971

144 761

119 971

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

72 652

709 009

Fordringar hos koncernföretag

42 406 015

49 125 528

Aktuella skattefordringar

0

262 363

Övriga kortfristiga fordringar

32 307

74 052

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

3 840 502

908 681

46 351 476

51 079 633

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

5 544 448

5 362 826

52 040 685

56 562 430

SUMMA TILLGÅNGAR

210 850 936

210 542 188

2023051100590

Frykvalla Förvaltning AB
Org.nr 556332-5033

5 (11)

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
		120 000	120 000
 Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		54 874 587	54 552 276
Årets resultat		810 610	322 311
		55 685 197	54 874 587
Summa eget kapital		55 805 197	54 994 587
 Avsättningar			
Uppskjutna skatter		1 858 679	1 666 105
Summa avsättningar		1 858 679	1 666 105
 Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		126 469 000	136 217 000
Summa långfristiga skulder		126 469 000	136 217 000
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 748 000	9 748 000
Förskott från kunder		2 538 992	2 721 686
Leverantörsskulder		1 518 150	911 614
Skulder till koncernföretag		9 991 839	0
Skatteskulder		158 713	0
Övriga kortfristiga skulder		1 602 336	3 086 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 160 030	1 196 425
Summa kortfristiga skulder		26 718 060	17 664 496
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		210 850 936	210 542 188

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäkter

Hysesintäkter intäcksredovisas i den period uthyrningen avser. Försäljning av fastigheter redovisas som övrig intäkt efter avdrag för anskaffningskostnad.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom skillnader i bokfört och skattemässigt värde på byggnader och mark. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten än hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

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, uträknas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som 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. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av 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. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stommar	100 år
Stomkompletteringar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt / hyresgäst Anpassningar	20 år
Portar / Dörrar	25 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Styr och övervakning	20 år
Köksinredning	30 år
Badrum	30 år
Fiber	25 år
Övrigt/restpost	50 år

Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella instrument

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Varulager

Varulagret värderas enligt inkomstskattelagens bestämmelser till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU). För råvaror ingår alla utgifter som är direkt hänförliga till anskaffningen av varorna i anskaffningsvärdet.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

För upplysningsändamål görs årligen en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad. Om sådan information inte finns tillgänglig används en alternativ värderingsmetod i form av diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastighetens verkliga värde.

Not 2 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	196 533 283	215 266 469
Inköp	21 952 451	135 318
Försäljningar/utrangeringar	-19 001 441	-18 868 504
Omklassificeringar	6 367 355	0
Nedskrivning		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 851 648	196 533 283
Ingående avskrivningar	-51 535 689	-56 531 576
Försäljningar/utrangeringar	19 001 441	9 269 590
Inköp	-9 072 741	0
Årets avskrivningar	-5 556 854	-4 273 703
Årets nedskrivningar	-8 478 831	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 642 674	-51 535 689
Utgående redovisat värde	150 208 974	144 997 594
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	150 208 974	144 997 594
Verkligt värde	349 000 000	359 500 000
Bokfört värde byggnader	129 461 542	132 533 201
Bokfört värde mark & markanläggningar	20 747 432	12 464 393
	150 208 974	144 997 594

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	43 762 876	44 230 491
Inköp	1 186 285	327 491
Försäljningar/utrangeringar	-860 016	-2 216 954
Omklassificeringar		1 421 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 089 145	43 762 876
Ingående avskrivningar	-39 837 543	-38 455 652
Försäljningar/utrangeringar	860 016	238 242
Årets avskrivningar	-1 731 706	-1 620 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 709 233	-39 837 543
Utgående redovisat värde	3 379 912	3 925 333

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	1 666 139	1 210 408
	1 666 139	1 210 408

2023051100595

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 595 531	0
Inköp	0	2 595 531
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 595 531	2 595 531
Utgående redovisat värde	2 595 531	2 595 531

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 354 720	4 369 025
Under året nedlagda kostnader	6 574 469	2 068 503
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 660 960
Omklassificeringar	-6 367 355	-1 421 848
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 561 834	2 354 720
Utgående redovisat värde	2 561 834	2 354 720

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	87 477 000	97 225 000
	87 477 000	97 225 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	173 900 000	173 900 000
	173 900 000	173 900 000

2023051100596

Not 10 Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

0
0

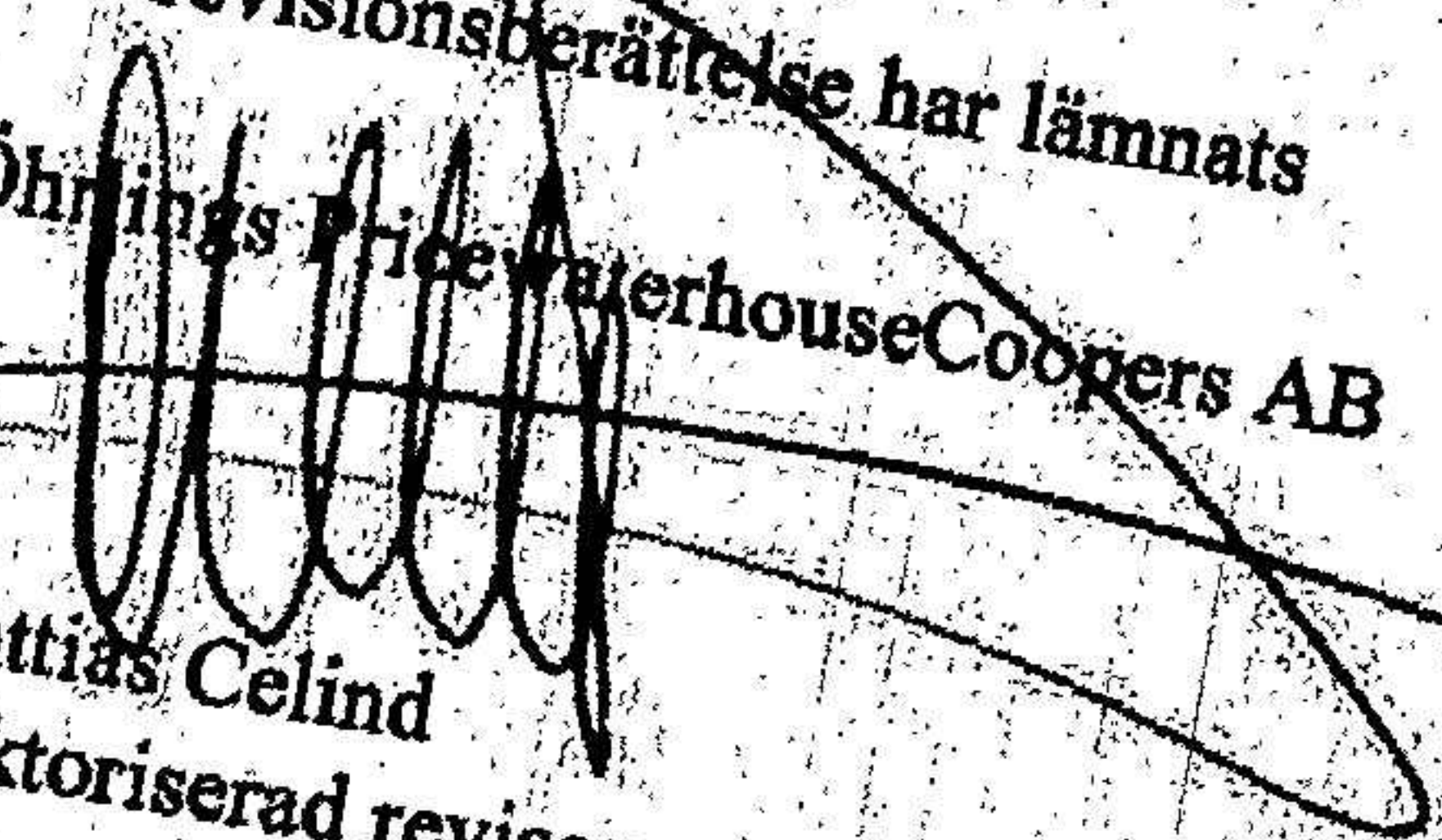
0
0

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

Strömstad 28/4-23


Fredrik Orvelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4-23
Örnings PriceWaterhouseCoopers AB


Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Frykvalla Förvaltning AB, org.nr 556332-5033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Frykvalla Förvaltning AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Frykvalla Förvaltning 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 för Frykvalla Förvaltning AB.

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 Frykvalla Förvaltning 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 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 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Frykvalla Förvaltning 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 ledamot 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 Frykulla Förvaltning 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

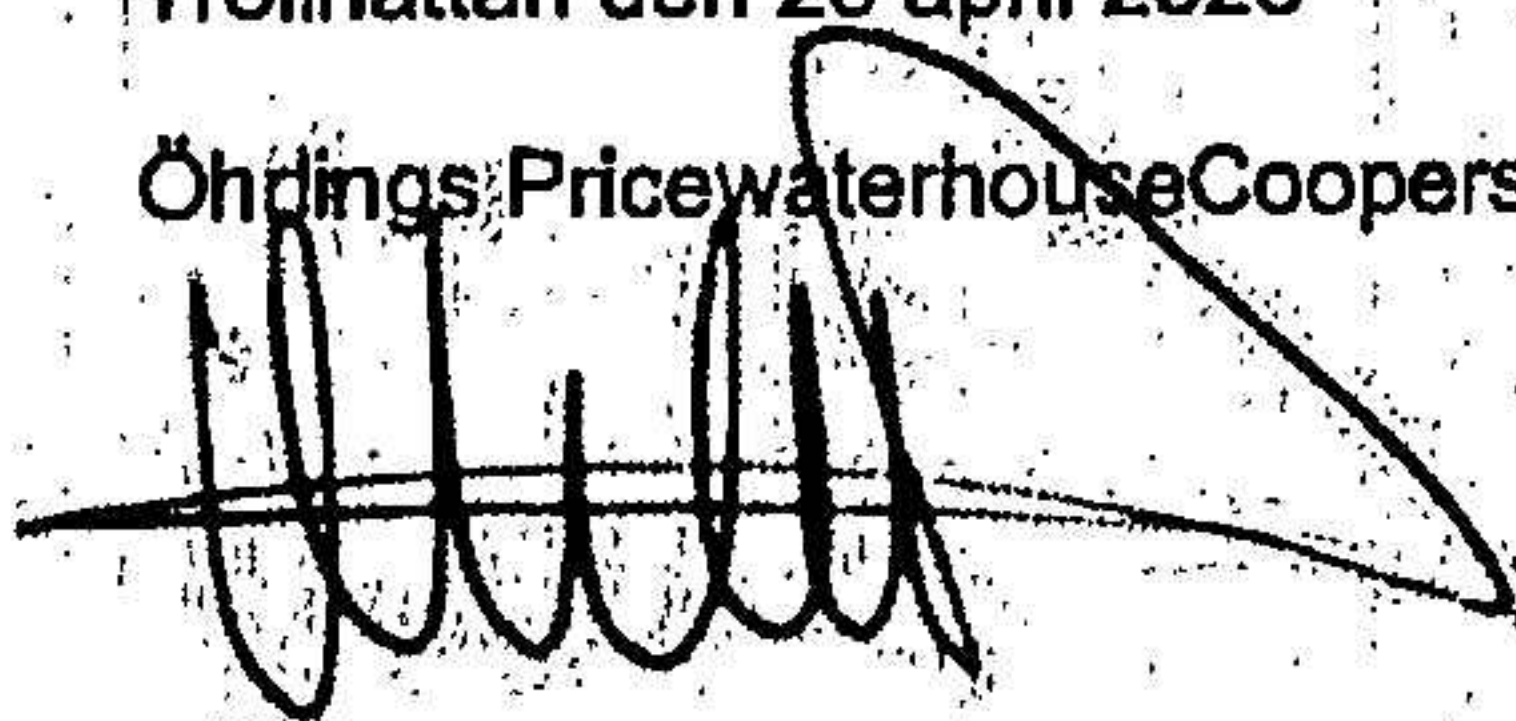
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

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

Trollhättan den 28 april 2023

Örding, PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind
Auktoriserad revisor