

Styrelsen och vd för

# RE Fastigheter Fabriken AB

Org.nr. 559284-8609

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022.01.01 - 2022.12.31

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed att en med denna avskrift likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie bolagsstämma den 22 maj 2023. Stämman beslöt godkänna styrelsens förslag till disposition av resultatet.



Madeleine Lardén

2023053011882

Styrelsen och vd för

# RE Fastigheter Fabriken AB

Org.nr. 559284-8609

får härmed avge

## Årsredovisning

för räkenskapsåret 2022.01.01 - 2022.12.31

<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Tilläggsupplysningar	4-5

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

RE Fastigheter Fabriken AB är ett helägt dotterbolag till RE Fastigheter i Linköping AB.

Bolagets verksamhet, fastighetsförvaltning, bedrivs i kommission åt kommittenten RE Fastigheter i Linköping AB, org.nr. 556718-0988, med säte i Linköping.

Detta innebär att i samband med årsbokslutet förs resultatet från RE Fastigheter Fabriken AB över till kommittenten, vilken deklarerar inkomst respektive mervärdesskatt för hela kommissionärsgruppen.

Bolaget är ett nybildat aktiebolag som i februari 2021 förvärvade delar av de sedan tidigare privatägda fastigheterna i RE Fastigheter, Rolf Edfeldt enskilda näringsverksamhet.

<u>Flerårsöversikt</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning, tkr.	1 995	1 769	0
Resultat efter finansiella poster, tkr.	744	639	0
Soliditet, %	0,6	0,6	100

Bolaget bildades under 2020, men verksamheten inleddes våren 2021.

### Förändring i eget kapital

	<u>Aktie-</u> <u>kapital</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>
Aktiekapital 1.000 st. aktier kvotvärde 100 kr. per aktie.	100 000	0	0
<u>Resultatdisposition enligt beslut på årsstämma</u>			
Årets resultat	-	-	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	<u>Kronor</u>
Balanserat resultat	0
Årets resultat	0
	<b>0</b>

Styrelsen och Vd föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	0
Totalt	<b>0</b>

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

## RESULTATRÄKNING

Tilläggs-  
upplysning

	2022.01.01 - 2022.12.31	2021.01.01 - 2021.12.31
--	----------------------------	----------------------------

### *Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.*

Nettoomsättning	1 994 081	1 768 784
Övriga rörelseintäkter	977	50
	<u>1 995 058</u>	<u>1 768 834</u>

### *Rörelsekostnader*

Övriga externa kostnader	-621 060	-661 891
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-358 472	-330 954
	<u>-979 532</u>	<u>-992 845</u>

### **Rörelseresultat**

	<b>1 015 526</b>	<b>775 989</b>
--	------------------	----------------

### *Finansiella poster*

Räntekostnader och liknande resultatposter	-271 067	-137 181
--	----------	----------

### **Resultat efter finansiella poster**

	<b>744 459</b>	<b>638 808</b>
--	----------------	----------------

Bokslutsdispositioner

	0	0
--	---	---

### **Resultat före skatt**

	<b>744 459</b>	<b>638 808</b>
--	----------------	----------------

Överfört till Kommittenten

	<b>-744 459</b>	<b>-638 808</b>
--	-----------------	-----------------

Skatt på årets resultat

	0	0
--	---	---

### **Årets resultat**

	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
--	-----------------	-----------------

## BALANSRÄKNING

Tilläggs-  
upplysning      2022-12-31      2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	15 622 441	15 925 863
Inventarier, verktyg och installationer	3	436 500	490 500

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
--	--	---	---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 058 941</b>	<b>16 416 363</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		100 000	100 000
----------------	--	---------	---------

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

	<b>16 158 941</b>	<b>16 516 363</b>
--	-------------------	-------------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1.000 aktier)		100 000	100 000
-----------------------------	--	---------	---------

<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
----------------------------------	--	----------------	----------------

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		0	0
---------------------	--	---	---

Årets resultat		0	0
----------------	--	---	---

<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
---------------------------------	--	----------	----------

<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
---------------------------	--	----------------	----------------

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	4	15 680 000	13 120 000
-----------------------------	---	------------	------------

Övriga skulder		0	0
----------------	--	---	---

<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 680 000</b>	<b>13 120 000</b>
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till koncernföretag		32 149	224 901
-----------------------------	--	--------	---------

Övriga skulder		266 660	3 026 660
----------------	--	---------	-----------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		80 132	44 802
--	--	--------	--------

<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>378 941</b>	<b>3 296 363</b>
-----------------------------------	--	----------------	------------------

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>16 158 941</b>	<b>16 516 363</b>
--	-------------------	-------------------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### *Koncernförhållanden*

Bolaget är helägt dotterbolag till RE Fastigheter i Linköping AB, org.nr. 556718-0988.

#### *Avskrivningar*

Avskrivningar enligt plan grundas på anläggningarnas ursprungliga anskaffningsvärden och fördelas jämnt (linjärt) över den beräknade ekonomiska livslängden.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

Hyreshus / Småhus	2%
Restaurang	3%
Markanläggningar	5%
Byggnadsinventarier	10%
Maskiner och Inventarier	20%

#### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

### Not 2 Byggnader och mark

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b><i>Byggnader och mark</i></b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 204 000	0
Inköp under året	0	16 204 000
Försäljningar under året	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 204 000	16 204 000
Ingående avskrivningar	-278 137	0
Försäljningar under året	0	0
Årets avskrivningar	-303 422	-278 137
Utgående ackumulerade avskrivningar	-581 559	-278 137
<b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>	<b><u>15 622 441</u></b>	<b><u>15 925 863</u></b>
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnader	9 200 000	9 000 000
Mark	2 380 000	2 890 000
	<b><u>11 580 000</u></b>	<b><u>11 890 000</u></b>

6

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 3 Inventarier, vertyg och installationer

#### *Byggnadsinventarier*

Ingående anskaffningsvärde	540 000	0
Inköp under året	0	540 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	540 000	540 000
Ingående avskrivningar	-49 500	0
Årets avskrivningar	-54 000	-49 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 500	-49 500
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>436 500</b>	<b>490 500</b>

### Not 4 Skulder till kreditinstitut

Reversskulder till kreditinstitut som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen.	14 080 000	11 520 000
--	------------	------------

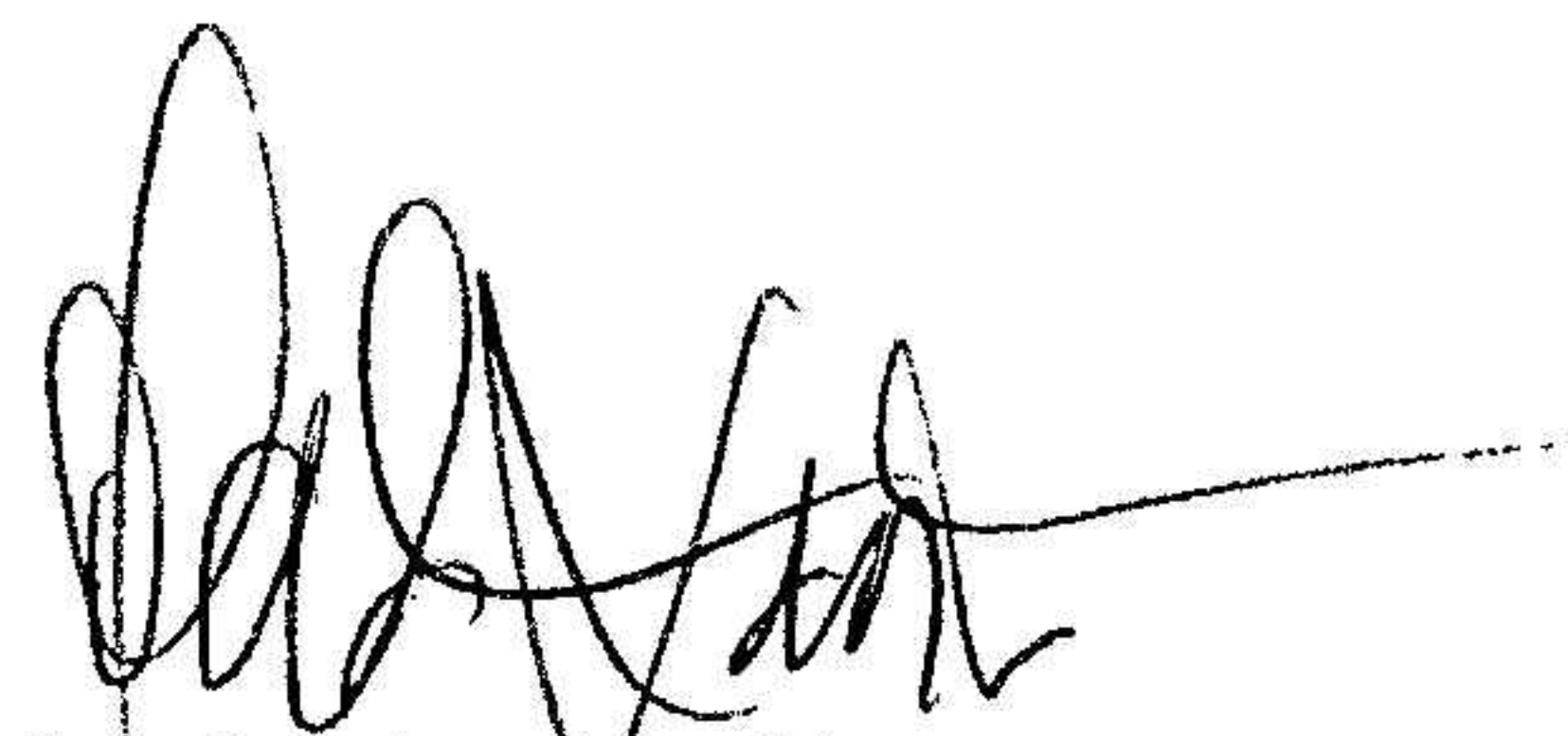
### Not 5 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för egna skulder	16 000 000	16 000 000
---	------------	------------

Linköping 2023-05-22

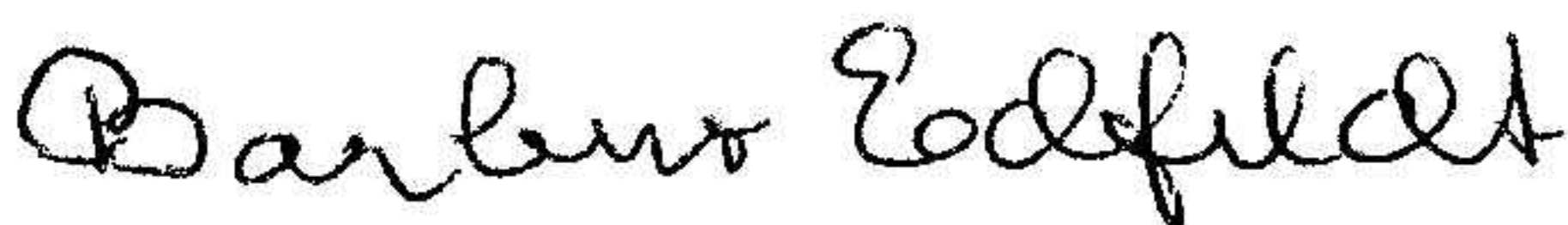


Rolf Edfeldt



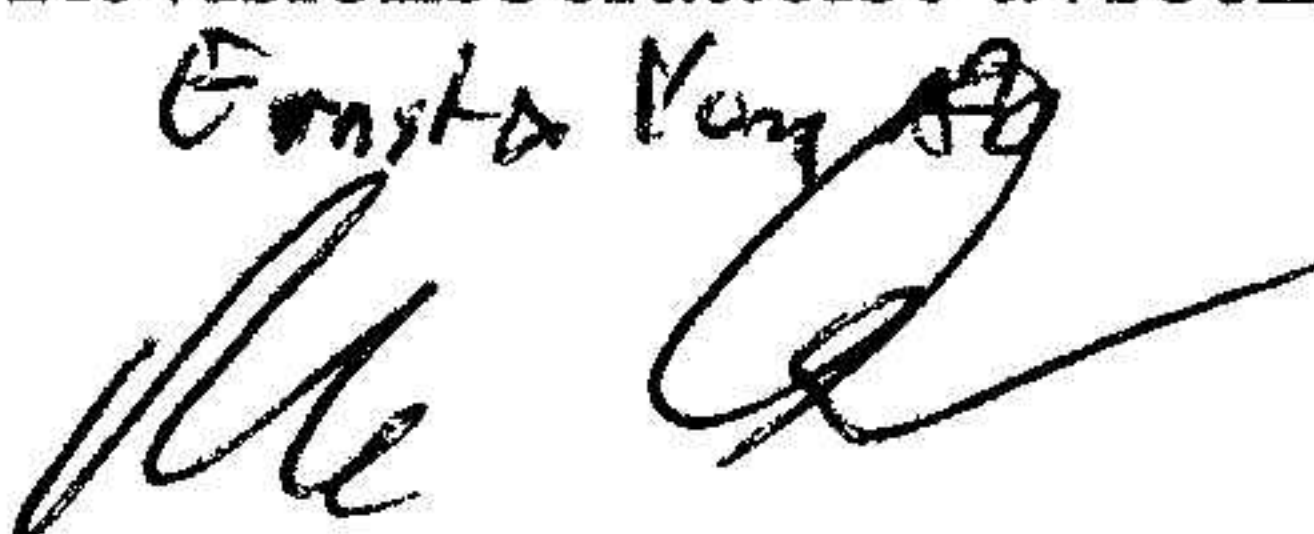
Madeleine Landén

Verkställande direktör



Barbro Edfeldt

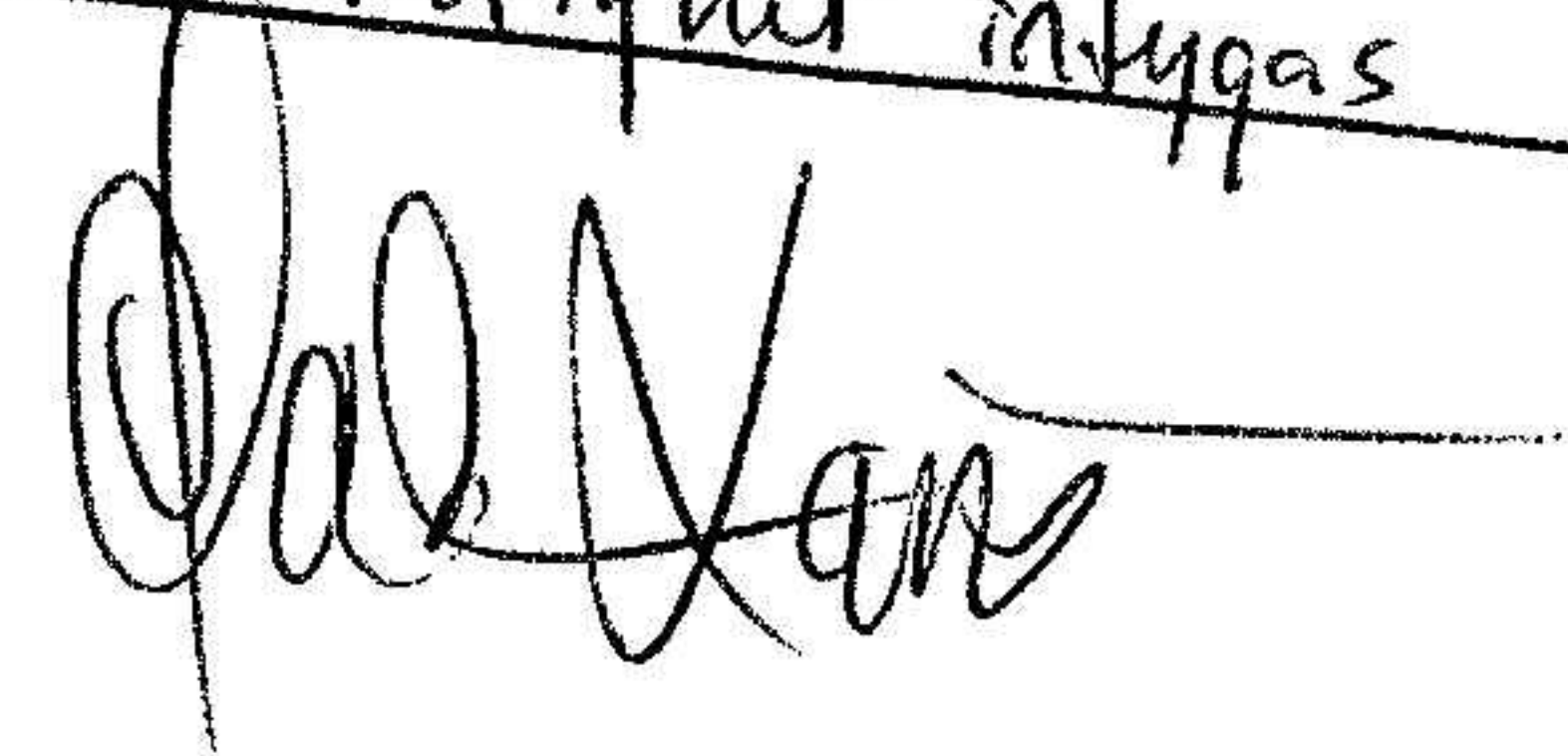
Revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har avgivits den 22/5 2023



Magnus Eriksson

Auktoriserad revisor

~~Kopieringsrättighet inlygas~~





Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i RE Fastigheter Fabriken AB, org.nr 559284-8609

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RE Fastigheter Fabriken 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 RE Fastigheter Fabriken 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.

#### 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 RE Fastigheter Fabriken 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 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.



Building a better  
working world

## 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 för RE Fastigheter Fabriken 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 ledamöter och verkställande direktören 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 RE Fastigheter Fabriken 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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Linköping den 22/5 2023

Ernst & Young AB

Magnus Eriksson  
Auktoriserad revisor