

Årsredovisning
för
Strömstad Fastigheter AB
556559-3711

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

1/28/4-2023

Undertecknad styrelseledamot i Strömstad Fastigheter 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
Strömstad Fastigheter AB

556559-3711

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Strömstad Fastigheter 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 äger och förvaltar fastigheten Myntet 1 i Charlottenberg samt en byggnad på ofri grund på Skogar 1:65 i Strömstad.

Företaget har sitt säte i Strömstad.

Ägarförhållanden

Strömstad Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Orvelin Group Holding AB, 559045-2115, med säte i Strömstad. Koncernredovisning upprättas av Orvelin Group Holding AB som är moderbolag i koncernen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 421	3 930	3 568	4 167	3 683
Resultat efter finansiella poster	958	1 242	617	906	1 629
Balansomslutning	17 206	17 130	20 236	22 096	20 451
Soliditet (%)	27	27	23	21	12
Avkastning på totalt kap. (%)	7	8	4	5	8
Avkastning på eget kap. (%)	21	27	13	19	68

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	800 000	111 805	3 766 215	-76 120	4 601 900
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-76 120	76 120	0
Årets resultat				51 075	51 075
Belopp vid årets utgång	800 000	111 805	3 690 095	51 075	4 652 975

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 690 094
årets vinst	51 075
	3 741 169

disponeras så att	3 741 169
i ny räkning överföres	3 741 169

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

Strömstad Fastigheter AB
Org.nr 556559-3711

3 (10)

Resultaträkning

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter

4 421 257
0
4 421 257

3 930 349
76 418
4 006 767

Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

-1 723 842

-1 207 390

Övriga externa kostnader

-138 812

127 842

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

3, 4

-1 381 520

-1 536 644

-3 244 174

-2 616 192

Rörelseresultat

1 177 083

1 390 575

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter

11 321

3 904

Räntekostnader

2

-229 905

-152 426

-218 584

-148 522

Resultat efter finansiella poster

958 499

1 242 053

Bokslutsdispositioner

-900 000

-1 330 000

Resultat före skatt

58 499

-87 947

Skatt på årets resultat

-7 424

11 827

Årets resultat

51 075

-76 120

2023051100174

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

12 228 507

12 584 957

Inventarier, verktyg och installationer

4

1 222 436

2 247 506

13 450 943

14 832 463

Summa anläggningstillgångar

13 450 943

14 832 463

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

2 005

0

Övriga kortfristiga fordringar

34 521

110 594

Förutbetalda kostnader

407 944

297 180

444 470

407 774

Kassa och bank

3 311 048

1 889 844

Summa omsättningstillgångar

3 755 518

2 297 618

SUMMA TILLGÅNGAR

17 206 461

17 130 081

Strömstad Fastigheter AB
Org.nr 556559-3711

5 (10)

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

Reservfond

800 000

800 000

111 805

111 805

911 805

911 805

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

Årets resultat

3 690 094

3 766 214

51 075

-76 120

3 741 169

3 690 094

4 652 974

4 601 899

Summa eget kapital

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

Summa avsättningar

581 147

574 631

581 147

574 631

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

7 516 000

8 340 000

7 516 000

8 340 000

Kortfristiga skulder

5

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Skulder till koncernföretag

Skatteskulder

Övriga kortfristiga skulder

Upplupna kostnader

Summa kortfristiga skulder

824 000

824 000

1 012 773

737 627

266 304

495 045

2 001 602

1 079 730

0

13 947

170 286

400 662

181 375

62 540

4 456 340

3 613 551

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

17 206 461

17 130 081

2023051100176

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

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

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
Stomkompletteingar / innerväggar	75 år
Värme, sanitet	50 år
El	50 år
Kyla	25 år
Inre ytskikt/hyresgäst Anpassningar	20 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Fasad	50 år
Yttertak	50 år
Transport (hiss mm)	20 år
Fiber	25 år
Restpost	50 år

Markanläggningar

Inventarier, verktyg och installationer	20 år
	5 år

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga 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.

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..

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).

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	10 235	1 551
Övriga räntekostnader	210 416	150 876
	220 651	152 427

Not 3 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	19 875 085	19 875 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 875 085	19 875 085
Ingående avskrivningar	-7 290 128	-6 844 634
Årets avskrivningar	-356 450	-445 494
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 646 578	-7 290 128
Utgående redovisat värde	12 228 507	12 584 957
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	12 228 507	12 584 957
Verkligt värde	49 000 000	55 000 000
Bokfört värde byggnader	10 764 860	11 048 520
Bokfört värde mark och markanläggningar	1 463 647	1 536 437
	12 228 507	12 584 957

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	5 495 300	5 181 939
Inköp	0	313 361
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 495 300	5 495 300
Ingående avskrivningar	-3 247 793	-2 156 643
Årets avskrivningar	-1 025 071	-1 091 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 272 864	-3 247 793
Utgående redovisat värde	1 222 436	2 247 507

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 220 000	5 044 000
	4 220 000	5 044 000

Not 6 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser.

Not 7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 8 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Nyttjanderättsavtal arrende med tillhörande byggnader	3 794 248	3 891 865
	3 794 248	3 891 865

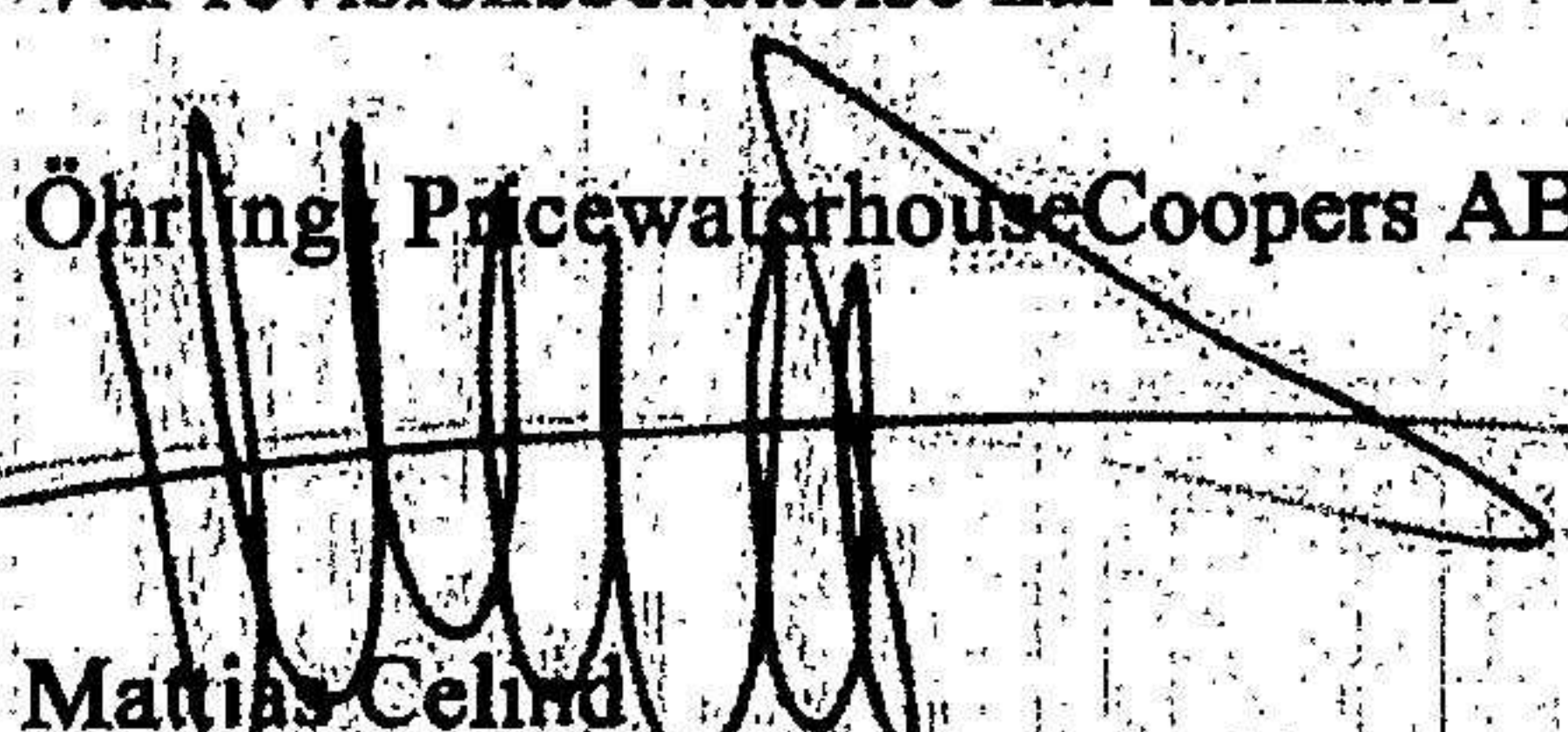
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad 28/4-23


Fredrik Orvelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/4-23

Öhrling PricewaterhouseCoopers AB


Mattias Celind
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Strömstad Fastigheter AB, org.nr 556559-3711

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Strömstad Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Strömstad Fastigheter 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 Strömstad Fastigheter 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 Strömstad Fastigheter 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 Strömstad Fastigheter 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 Strömstad Fastigheter 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.

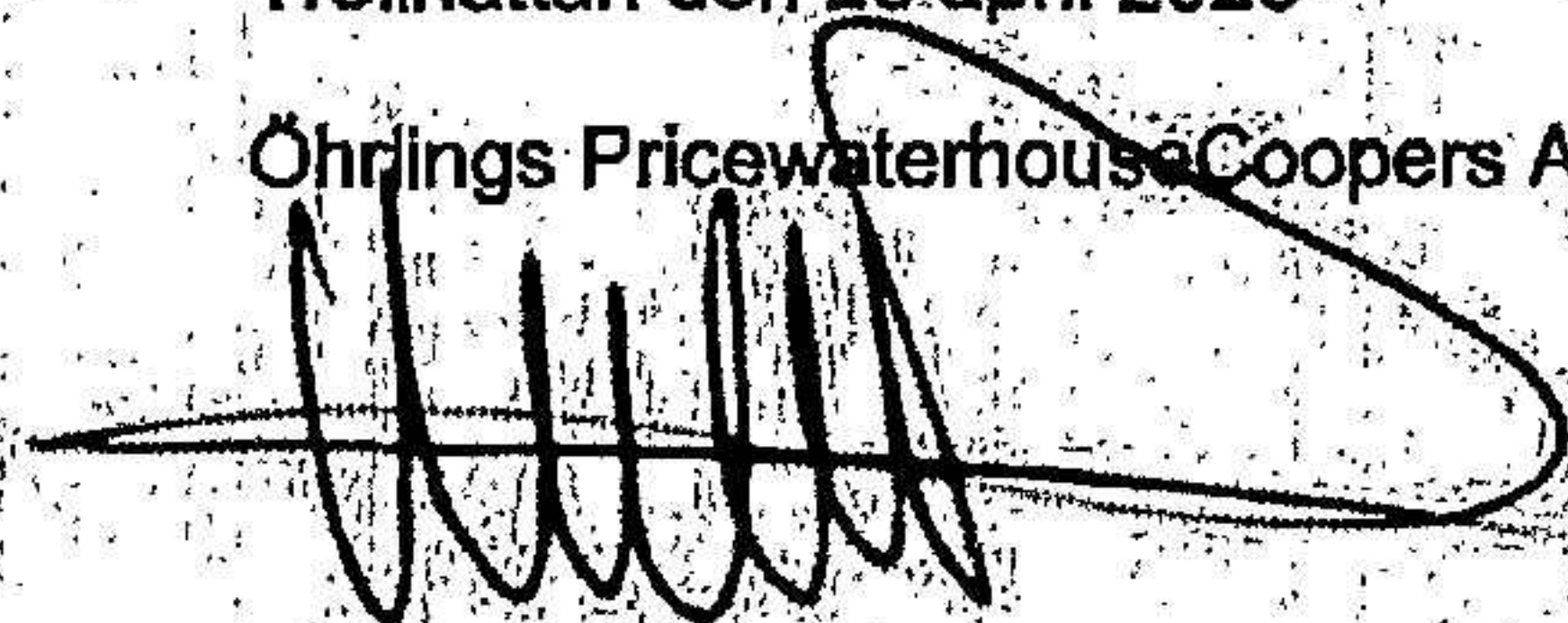
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB



Mattias Celind
Auktoriserad revisor