

**FASTIGHETS AKTIEBOLAGET GLYSIS**  
**Org nr 556197-3669**

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning.

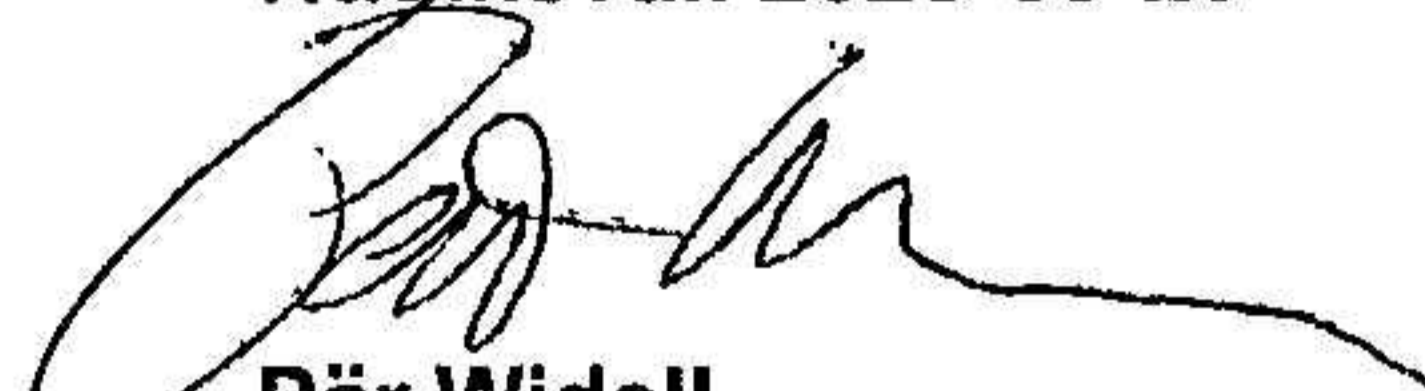
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Undertecknad VD i FASTIGHETS AKTIEBOLAGET GLYSIS intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2023-03-29..

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Hudiksvall 2023-03-29

  
Pär Widell  
VD



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets inriktning är att äga och förvalta fast och lös egendom.

Bolaget skall förvalta och förädla fastigheter i syfte att stärka de kommersiella hyresgästernas lönsamhet och attraktionskraft samt tillhandahålla ändamålsenliga och yteffektiva lösningar på offentliga och andra verksamheters behov av lokaler.

### Viktiga händelser

Bolaget har genomfört ett flertal renoveringar/ombyggnationer i gallerian efter pandemin.

Byggnationerna av parkeringshus och kontorshus på den nya stadsdelen Kattvikskajen har pågått under hela 2022 och med ett färdigställande sista mars 2023.

Beslut fattades av kommunfullmäktige i Hudiksvalls kommun att Forssågruppen AB, 556241-6494 skall köpas av bolaget. Forssågruppen äger industrifastigheter inom Hudiksvall kommun. Verksamhetsövergången skedde per 1 juli 2022

### Investeringar

I byggnaden har investerats 222.699 tkr (72.974 tkr)

### Drift- och underhåll

Sedvanlig tillsyn och vård av anläggningar samt normala reparations- och underhållsarbeten har utförts.

### Likviditet och finansiering

Räntebärande skulder uppgick per 2022-12-31 till 269.343 tkr (94.593 tkr).  
Den genomsnittliga upplåningsräntan uppgick till 1,54 % (0,7%).

## Marknaden

Bolaget har inte haft några hyresvakanser under året. Besökssiffrorna för gallerian har visat på en ökning besöksfrekvens jämfört med föregående år. Ett flertal renoveringar/ombyggnationer av butiker i gallerian har genomförts under verksamhetsåret.

## Årets resultat

Årets resultat före bokslutsdispositioner och skatt uppgår till -1,4 mkr (3,6 mkr).

## Personal

Två medarbetare har nyanställts under året. Sjukfrånvaron är obetydlig. Totalt anställa i bolaget per 2022-12-31 är 7 personer.

## Framtiden

Färdigställande av parkeringshus och kontor på Kattvikskajen blir per sista mars 2023.

Bolaget har fått markanvisning för ytterligare ett parkeringshus på etapp 2 av Kattvikskajens utbyggnad. Projektering beräknas starta under Q4 2023.

Bolaget har varit drivande i den stadsutvecklingsprocess som diplomerades i november 2022 i samarbete med Svenska Stadskärnor. Arbetet fortsätter under 2023 med målet att bli årets stadskärna 2024.

## Koncernredovisning

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Hudiksvalls kommun, 212000-2379.

Något moderaktiebolag som upprättar koncernredovisning finns inte.



2023063012439

**Flerårsjämförelse**

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	tkr	21 449	20 046	19 953	21 496
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 416	3 631	2 904	4 253
Soliditet	%	18,8	34,6	52,4	54,4

**Förändringar i eget kapital**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bundet eget kapital</b>		
<u>Aktiekapital</u>		
Belopp vid årets ingång	3 000 000	3 000 000
Belopp vid årets utgång	3 000 000	3 000 000
<u>Reservfond</u>		
Belopp vid årets ingång	600 000	600 000
Belopp vid årets utgång	600 000	600 000
Summa bundet eget kapital vid årets utgång	<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Belopp vid årets ingång	58 694 358	55 703 394
Årets resultat	829 985	2 990 964
Summa fritt eget kapital årets utgång	<u>59 524 343</u>	<u>58 694 358</u>

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

**Resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	58 694 357
Årets vinst	829 985

Totalt	<u>59 524 342</u>
--------	-------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Balanserad i ny räkning	<u>59 524 342</u>
-------------------------	-------------------

Totalt	<u>59 524 342</u>
--------	-------------------

2023063012441

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		21 449 263	20 045 904
Övriga rörelseintäkter		742 863	168 132
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>22 192 126</u>	<u>20 214 036</u>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Övriga externa kostnader		-13 050 429	-8 947 972
Personalkostnader		-4 848 268	-3 932 470
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 089 943	-3 105 094
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-20 988 640</u>	<u>-15 985 536</u>
<b>Rörelseresultat</b>		1 203 486	4 228 500
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		159 021	38 043
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 778 630	-635 060
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-2 619 609</u>	<u>-597 017</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 416 123	3 631 483
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändringar av periodiseringsfonder		1 800 000	-200 000
Förändringar av överavskrivningar		504 651	122 208
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>2 304 651</u>	<u>-77 792</u>
<b>Resultat före skatt</b>		888 528	3 553 691
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-58 543	-562 727
<b>Årets resultat</b>		<u>829 985</u>	<u>2 990 964</u>

2023063012443

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	111 810 593	112 041 425
Inventarier, verktyg och installationer	6	640 825	1 061 661
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		222 698 542	72 974 098
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>335 149 960</u>	<u>186 077 184</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	650 000	-
Andra långfristiga fordringar	8	2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>652 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>335 801 960</u>	<u>186 079 184</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 215 995	760 389
Fordringar hos koncernföretag		5 681 161	2 931 424
Aktuella skattefordringar		764 909	262 128
Övriga fordringar		5 971 187	7 887 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		281 611	768 752
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>21 914 863</u>	<u>12 609 861</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		121 429	121 429
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>121 429</u>	<u>121 429</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		137 151	108 512
Summa kassa och bank		<u>137 151</u>	<u>108 512</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>22 173 443</u>	<u>12 839 802</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>357 975 403</u>	<u>198 918 986</u>

2023063012444

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Skulder och eget kapital</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 3000 aktier (3000 aktier)		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>3 600 000</u>	<u>3 600 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		58 694 357	55 703 394
Årets vinst		829 985	2 990 964
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>59 524 342</u>	<u>58 694 358</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>63 124 342</u>	<u>62 294 358</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		5 100 000	6 900 000
Akkumulerade överavskrivningar		-	504 651
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>5 100 000</u>	<u>7 404 651</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	257 333 499	92 592 677
Skulder till koncernföretag	2	650 000	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>257 983 499</u>	<u>92 592 677</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		12 010 000	2 000 000
Checkräkningskredit		-	11 112 374
Leverantörsskulder		10 034 079	21 064 916
Övriga skulder		214 875	82 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 508 608	2 367 653
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>31 767 562</u>	<u>36 627 300</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<u>357 975 403</u>	<u>198 918 986</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre aktiebolag.

#### *Avskrivningar*

Tillämpade avskrivningstider:

Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnadsinventarier	10 år
Byggnader och mark	67 år
Markanläggning	20 år

### Not 2 Försäljning till koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andel försäljningen till företag i de koncerner där företaget ingår som dotterföretag %	45	47

### Not 3 Inköp från koncernföretag

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Andel inköp från företag i de koncerner där företaget ingår som dotterföretag %	6	6

**Not 4 Medelantalet anställda**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Medelantalet anställda under räkenskapsåret har varit	7	6

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	187 087 185	187 087 185
Årets inköp	2 438 275	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 525 460	187 087 185
Ingående avskrivningar	-75 045 760	-72 376 653
Årets avskrivningar	-2 669 107	-2 669 107
Utgående ackumulerade avskrivningar	-77 714 867	-75 045 760
Utgående restvärde enligt plan	111 810 593	112 041 425

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	7 644 029	7 644 029
Utgående anskaffningsvärden	7 644 029	7 644 029
Ingående avskrivningar	-6 582 368	-6 146 381
Årets avskrivningar	-420 836	-435 987
Utgående avskrivningar	-7 003 204	-6 582 368
Redovisat värde	640 825	1 061 661

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Förvärv	650 000	-
Utgående redovisat värde	<u>650 000</u>	<u>0</u>

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde <u>22-12-31</u>	Bokfört värde <u>21-12-31</u>
<u>Dotterbolag</u>					
Forsså Gruppen AB	100	100	10 005	<u>650 000</u>	-
Summa				<u>650 000</u>	<u>0</u>

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Deposition Företagsutbildarna	2 000	2 000
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa andra långfristiga fordringar	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	<u>228 783 500</u>	<u>80 491 500</u>
Summa	<u>228 783 500</u>	<u>80 491 500</u>

2023063012447

*AK*  
*AK*  
A 1

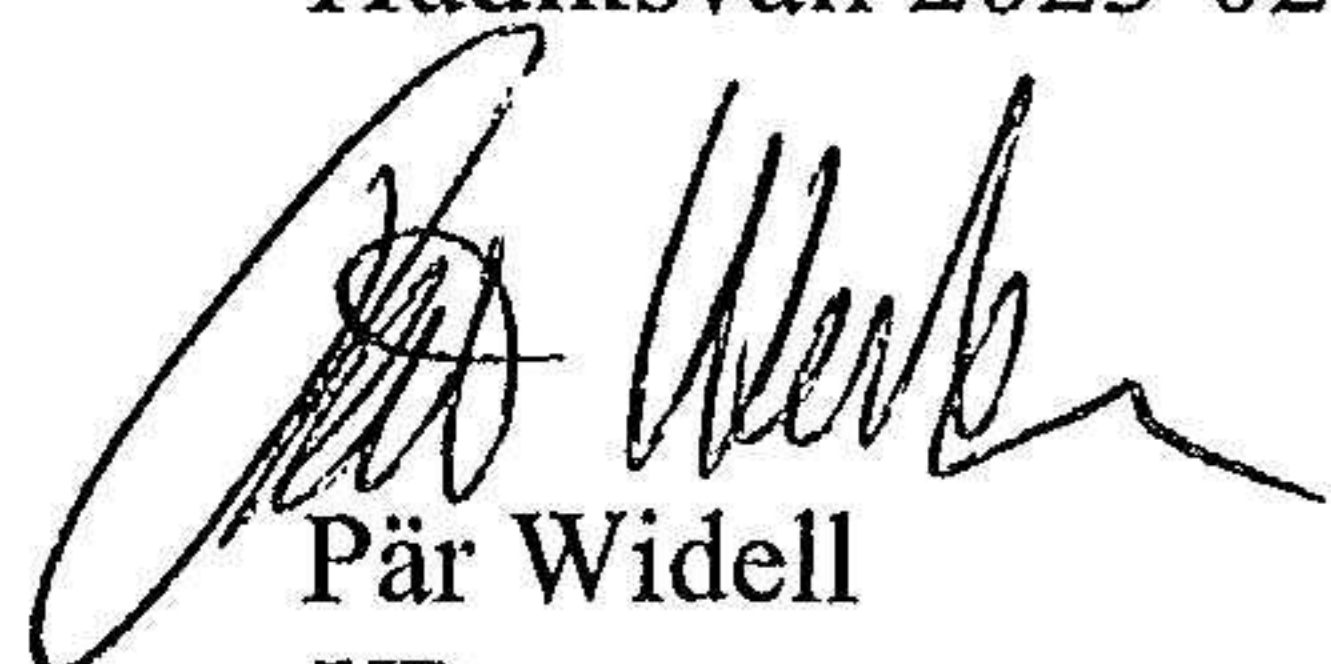
**Not 10 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	-	<u>22 000 000</u>
Summa ställda säkerheter	<u>0</u>	<u>22 000 000</u>

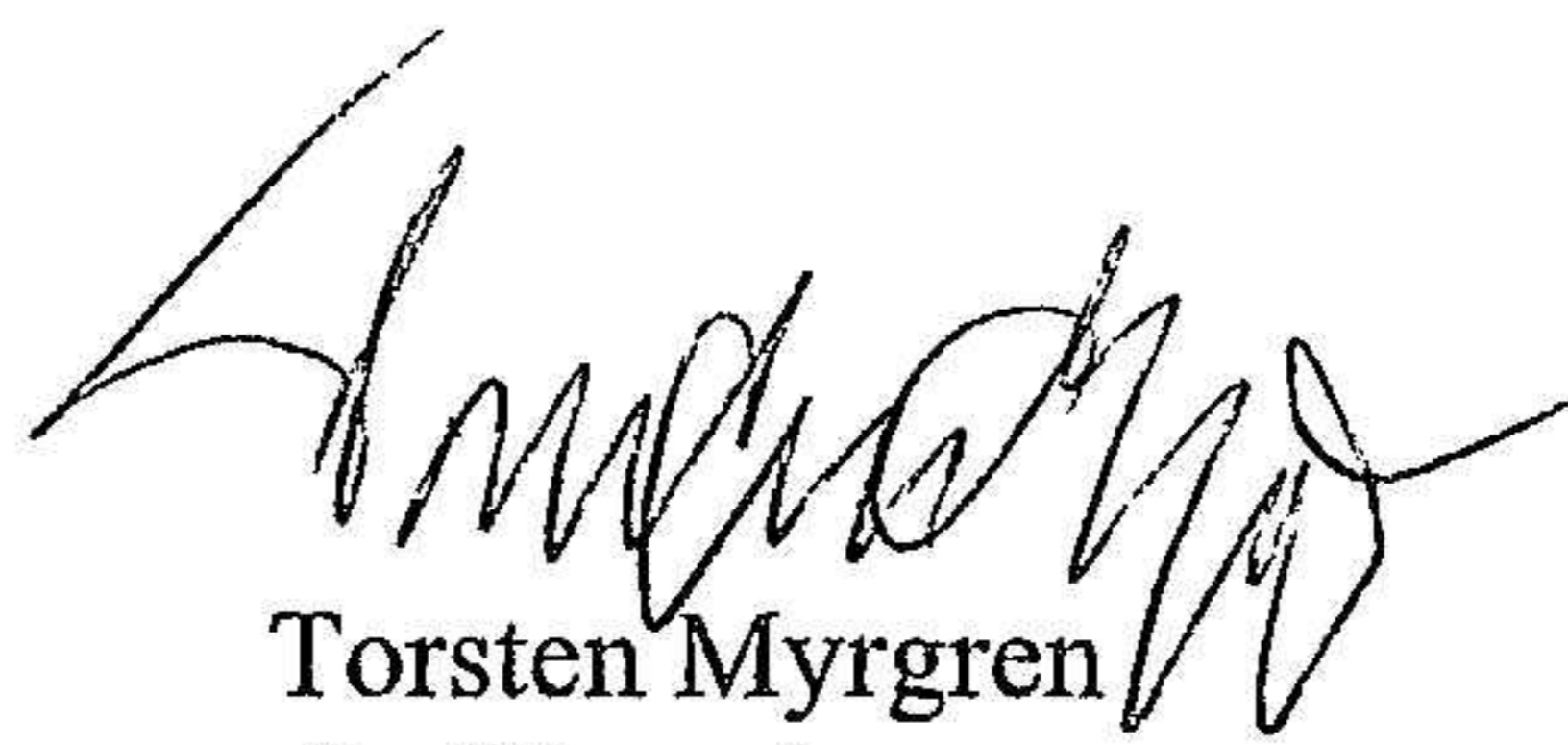
2023063012448

2023063012449

Hudiksvall 2023-02-22



Pär Widell  
VD



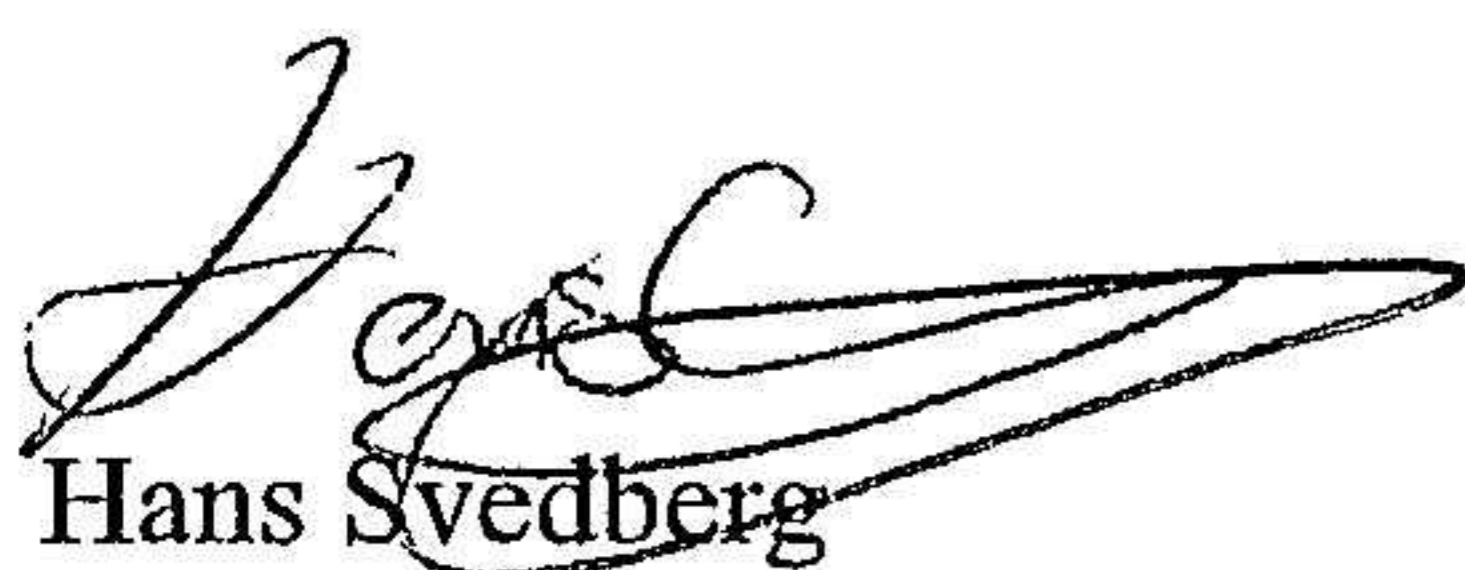
Torsten Myrgren  
Ordförande



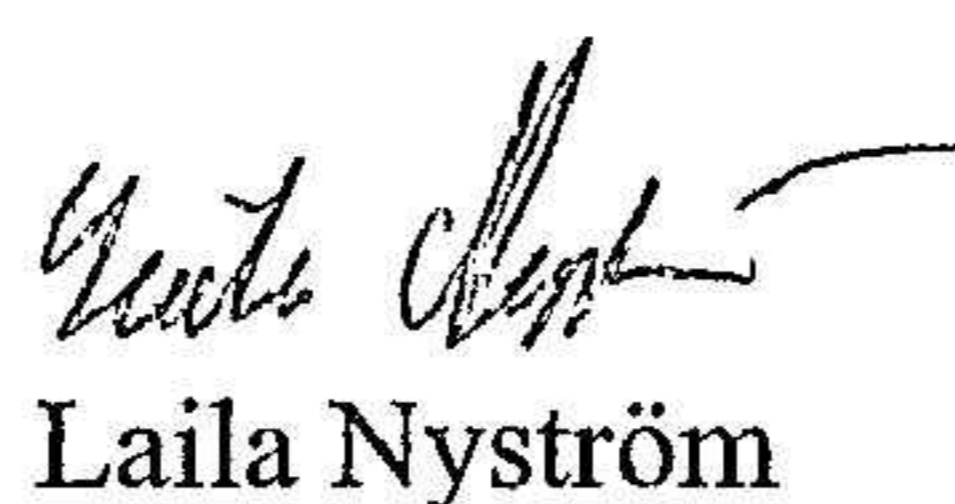
Sven Bergström Trolin



Håkan Rönström

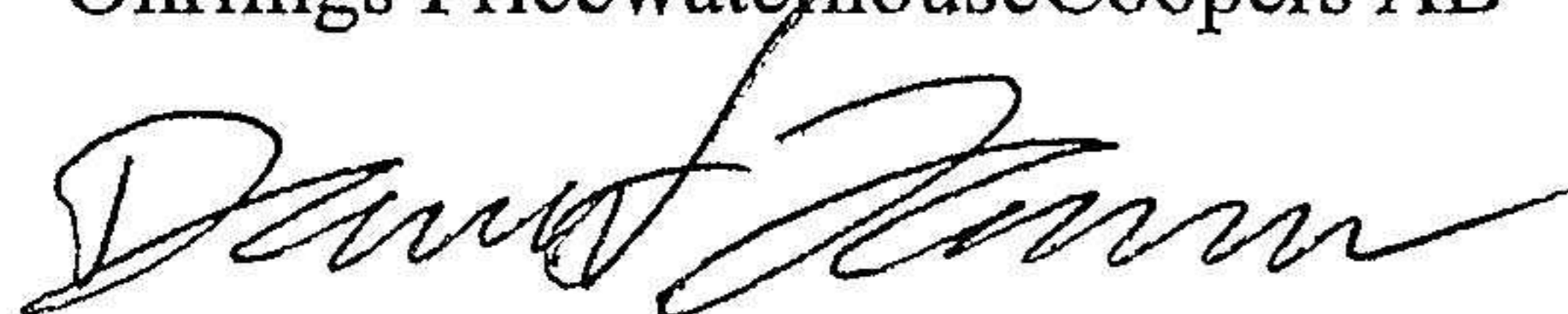


Hans Svedberg



Laila Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-22  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen  
Auktoriserad revisor

Vidimeras:



Christina Törnquist  
Fastighets AB Glysis  
Guldsmeden  
824 30 Hudiksvall  
070-234 99 50

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Glysis, org.nr 556197-3669

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Glysis för år 2022.

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

### 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 Fastighets AB Glysis 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 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Glysis 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Glysis 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. Den 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
- 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 revisionsssed 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Hudiksvall den 22 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Hansen  
Auktoriserad revisor

Vidimeras:



Christina Törnquist  
Fastighets AB Glysis  
Guldsmeden

824 30 Hudiksvall  
070-234 99 50