

Årsredovisning
för
Dressin Fastighet AB
559005-3855

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-21. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Patrik Westin, Verkställande direktör
2023-06-26

Styrelsen och verkställande direktören för Dressin Fastighet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Dressin Fastighet AB äger och förvaltar fastigheten Kasematten 20 i Varbergs kommun.

Totalt ägs och förvaltas 35 lägenheter.

Företaget har sitt säte i Varberg.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Dressin Fastighetsinvest AB, 559002-6943.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stigande inflation påverkar direkt kostnaderna för drift och underhåll av fastighetsbeståndet. Energipriser och då främst för el och gas har bidragit till ökade uppvärmningskostnader. Högre styrränta bidrar till ökade finansieringskostnader, vilket är en utmaning för hela fastighetsbranschen. Kriget i Ukraina är en bidragande faktor till de breda kostnadsökningarna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 197	4 115	4 453	4 157	4 086
Rörelseresultat	2 014	1 976	1 952	2 005	2 204
Resultat efter finansiella poster	1 415	1 459	435	1 563	1 750
Balansomslutning	55 600	56 358	57 430	57 931	57 961
Soliditet (%)	3	3	2	2	1

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 247	301	1 598
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		301	-301	0
Årets resultat			301	301
Belopp vid årets utgång	50	1 548	301	1 899

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 548 099
årets vinst	301 078
	1 849 177
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 849 177
	1 849 177

Styrelsens yttrande över det lämnade kommissionärsresultatet

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna lämnade kommissionärsresultatet ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna lämnade kommissionärsresultatet kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2, 3	4 197	4 115
Övriga rörelseintäkter		0	9
		4 197	4 124
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5, 6	-1 282	-1 250
Avskrivningar		-780	-780
Centrala administrationskostnader	7	-122	-118
		-2 183	-2 147
Rörelseresultat		2 014	1 976
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader	8	-599	-518
		-599	-518
Resultat efter finansiella poster		1 415	1 459
Bokslutsdispositioner	9	-1 036	-1 080
Resultat före skatt		379	379
Skatt på årets resultat	10	-78	-78
Årets resultat		301	301

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

55 034

55 814

55 034

55 814

Summa anläggningstillgångar

55 034

55 814

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar

0

150

Övriga fordringar

329

179

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

237

216

566

544

Summa omsättningstillgångar

566

544

SUMMA TILLGÅNGAR

55 600

56 358

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 548

1 247

Årets resultat

301

301

1 849

1 548

Summa eget kapital

1 899

1 598

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

480

402

Summa avsättningar

480

402

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15, 16

50 000

50 000

Skulder till koncernföretag

2 575

3 634

Summa långfristiga skulder

52 575

53 634

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

120

145

Skulder till koncernföretag

207

160

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

17

319

418

Summa kortfristiga skulder

646

724

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

55 600

56 358

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent, se vidare under bokslutsdispositioner.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

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, utranteras 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 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. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Avskrivningstid år
Stomme	100
Fastighetskomplettering	55
Stomkomplettering	55
Installationer	50
Byggnadskomplement	55
Övrigt	50
HG-anpassning	Bestäms specifikt per komponent
Fastighetsinventarier	5-10

Marknadsvärdet har beräknats internt med en direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Som stöd för marknadsvärderingen har analysverktyget Property Intel använts. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, attraktionskraft, hyresnivå och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 10 procent.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Uppgifter om moderbolag

Koncernredovisning upprättas av Derome Fastighet AB, 556329-6572, med säte i Varberg.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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.

Not 2 Leasing, leasetagaren

Normalt tecknas kommersiella hyresavtal på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.
Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Bostäder, parkering mm inom ett år	4 007	3 972
	4 007	3 972

Not 3 Uppskattning och bedömningar

Inga bedömningar eller uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten eller skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-1 142	-1 063
Reparation och underhåll	-140	-186
	-1 282	-1 249

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Till Derome Fastighet AB har utgått förvaltningskostnader med 422 (385).

Not 6 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 7 Centrala administrationskostnader

Debitering av kamerala tjänster har gjorts från närstående bolaget Derome Fastighet AB.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-45	-32
Räntekostnader till kreditinstitut	-554	-486
	-599	-518

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Kommissionärsresultat	-1 036	-1 080
	-1 036	-1 080

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-78	-78
Totalt redovisad skatt	-78	-78

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		379		379
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-78	20,60	-78
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar	-20,58	78	-20,60	78
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Ej avdragsgilla kostnader			0,00	0
Temporära skillnader	20,58	-78	20,60	-78
Redovisad effektiv skatt	20,58	-78	20,60	-78

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 828	59 828
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 828	59 828
Ingående avskrivningar	-4 014	-3 234
Årets avskrivningar	-780	-780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 794	-4 014
Utgående redovisat värde	55 034	55 814

Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 52 704 tkr (53 863).

Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2022 till 94 mkr (100).

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	180	0
Förutbetalda försäkringskostnader	0	54
Övriga fordringar	57	162
	237	216

Not 13 Antal aktier

Namn	Antal aktier
Antal aktier	500
	500

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster.

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	480	402
Belopp vid årets utgång	480	402

Not 15 Långfristiga skulder

Genomsnittlig ränta på skulder under året uppgår på balansdagen till 1,1 % (0,97 %). Skulder som förfaller inom ett år: 50 000 tkr. Dessa redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall.

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000	50 000
	50 000	50 000

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	207	78
Förutbetalda hyresintäkter	112	340
	319	418

Varberg

Karl-Eric Andersson
Karl-Eric Andersson
Ordförande
2023-05-29

Peter Mossbrant
Peter Mossbrant

2023-05-25

Nina Andersson
Nina Andersson

2023-05-31

Karin Andersson
Karin Andersson

2023-05-29

Patrik Westin
Patrik Westin
Verkställande direktör
2023-06-08

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Dressin Fastighet AB, org.nr 559005-3855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dressin Fastighet AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dressin Fastighet ABs finansiella ställning per 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 Dressin Fastighet AB enligt god revisionssed 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 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

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. 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 Dressin Fastighet AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Dressin Fastighet AB enligt god revisionssed 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.

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.

Göteborg den 13 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor