

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkning och balansräkning i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten skall fördelas.

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

Karlstad den 17 mars 2023



Stefan Särnehed

ÅRSREDOVISNING

2022-01-01--2022-12-31

för

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

2023032211509

ÅRSREDOVISNING FÖR OK VÄRMLAND FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för OK Värmland Fastighets AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga, bebygga och förvalta fastigheter.

Bolagets säte är Karlstad.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under eller efter räkenskapsåret har inträffat.

Flerårsöversikt, belopp i tkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	18 462	16 997	16 573	17 329	17 662
Rörelseresultat	7 791	5 542	6 911	6 458	7 393
Resultat e. finansiella poster	6 439	4 242	5 139	4 781	5 757
Balansomslutning	111 371	111 861	107 794	95 353	90 487
Soliditet	8,8%	5,5%	2,6%	3,2%	3,4%
Avkastning på eget kapital	66,0%	68,6%	185,4%	156,6%	189,4%
Avkastning på totalt kapital	8,0%	6,1%	7,2%	7,1%	8,7%

* Definition av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

Förändring i eget kapital, belopp i tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balan- serat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	250	46	175	2 872
Vinstdisposition enligt beslut på årsstämman			2 872	-2 872
Årets resultat				3 092
Utgående balans	250	46	3 047	3 092

Resultatdisposition, belopp i kr

Till årsstämman förfogande finns följande vinstmedel att disponera

Balanserade vinster från föregående år	3 047 068
Årets resultat	3 092 530
Balanserat resultat	<u>6 139 598</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning balanseras

6 139 598
6 139 598

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

2023032211511

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	1	18 462	16 997
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		18 462	16 997
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-5 565	-6 735
Personalkostnader		-326	-458
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-4 780	-4 262
Summa rörelsekostnader		-10 671	-11 455
Rörelseresultat		7 791	5 542
Finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		1 075	1 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 427	-2 600
Summa finansiella poster		-1 352	-1 300
Resultat efter finansiella poster		6 439	4 242
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 000	-
Förändring av överavskrivningar		400	550
Avsättning till periodiseringsfond		-1 000	-1 175
Summa bokslutsdispositioner		-2 600	-625
Resultat före skatt		3 839	3 617
Skatter			
Skatt på årets resultat		-747	-745
Summa skatter		-747	-745
ÅRETS RESULTAT		3 092	2 872



OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5,9	64 055	67 879
Inventarier, verktyg och installationer	6	3 463	3 549
Pågående nyanläggningar		97	320

Summa materiella anläggningstillgångar 67 615 71 748

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	27 342	29 742
-------------------------------	---	--------	--------

Summa finansiella anläggningstillgångar 27 342 29 742

Summa anläggningstillgångar 94 957 101 490

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		1 637	949
Fordringar hos koncernföretag		80	30
Övriga fordringar		560	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		647	374

Summa kortfristiga fordringar 2 924 1 353

Kassa och bank 13 490 9 018

Summa omsättningstillgångar 16 414 10 371

SUMMA TILLGÅNGAR 111 371 111 861

2023032211512



OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Aktiekapital 2 500 aktier kvotvärde 100 kr

250

250

Reservfond

46

46

Summa bundet eget kapital

296

296

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 047

175

Årets resultat

3 092

2 872

Summa fritt eget kapital

6 139

3 047

Summa eget kapital**6 435****3 343****Obeskattade reserver**

Ackumulerade överavskrivningar

2 000

2 400

Periodiseringsfond

2 175

1 175

Summa obeskattade reserver**4 175****3 575****Långfristiga skulder**

8

Skulder till kreditinstitut

86 951

93 728

Summa långfristiga skulder**86 951****93 728****Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

6 777

6 777

Leverantörsskulder

313

863

Skulder till koncernföretag

2 411

396

Skatteskulder

1 322

723

Övriga skulder

1 177

901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 810

1 555

Summa kortfristiga skulder**13 810****11 215****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****111 371****111 861**

2023052211513

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

NOTER

Redovisningsprinciper

Bolagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre företag sk K2-bolag).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäxskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Rörelseresultat + finansiella poster/Justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat + finansiella intäkter/Balansomslutning (totala tillgångar)

Justerat eget kapital

Eget kapital + eget kapitals andel av obeskattade reserver

Intäkter

Intäkter uppkommer från utförandet av tjänster och redovisas i posten Nettoomsättning. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för de som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive mervärdesskatt. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är redovisade till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd. Avskrivningar enligt plan är gjorda enligt följande:

Byggnader	2-4%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	10%
Datorer	20%

Fordringar

Fordringar är redovisade till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Uppgift om inköp och försäljning inom samma koncern

	2022	2021
Hyror till koncernföretag	4 775	4 651

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

Not 2 Uppllysning om revisorns arvode och kostnadsersättning

	2022	2021
Revisionsuppdrag	50	60
	50	60

Med revisionsuppdrag avses granskningen av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

Not 3 Av- och nedskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	2022	2021
Byggnader	-2 759	-2 306
Markanläggningar	-1 065	-960
Inventarier, verktyg och installationer	-956	-996
Totalt	-4 780	-4 262

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till externa kreditinstitut	-2 427	-2 600
Summa	-2 427	-2 600

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	109 379	91 197
Inköp	-	18 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 379	109 379
Ingående avskrivningar enligt plan	-41 500	-38 233
Årets avskrivningar enligt plan	-3 824	-3 266
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 324	-41 500
Utgående planenligt restvärde	64 055	67 879

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	36 240	35 002
Inköp	870	1 238
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 110	36 240
Ingående avskrivningar enligt plan	-32 691	-31 696
Årets avskrivningar enligt plan	-956	-996
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 647	-32 691
Utgående planenligt restvärde	3 463	3 549

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets ingång	29 742	42 816
Nettoförändring	-2 400	-13 074
Bokfört värde vid årets utgång	27 342	29 742

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder totalt	93 728	101 574
Förfallodag inom ett år	6 777	6 501
Förfallodag senare än ett år	86 951	95 073
Förfallodag senare än fem år	60 690	69 070
Skulder till kreditinstitut	86 951	93 728
Summa	86 951	93 728

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	129 875	129 875
Summa	129 875	129 875

OK Värmland Fastighets AB
556608-5188

Not 10 Uppgift om moderbolag

Moderföretag i koncernen som OK Värmland Fastighets AB är dotterföretag till och där koncernredovisning är upprättad är OK Värmland Ekonomisk Förening orgnr. 773200-1792. Årsredovisning för moderföretaget och koncernen kan erhållas från OK Värmland Ekonomisk Förening.

Karlstad den 16 mars 2023



Johan Västsäter
Ordförande



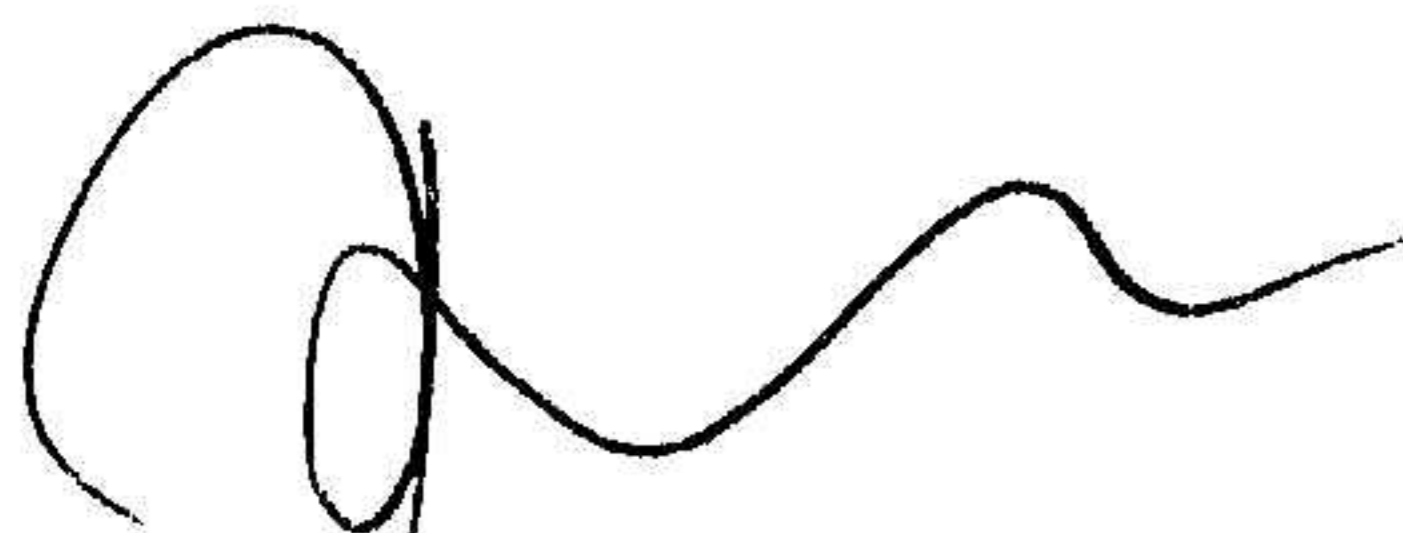
Stefan Särnehed
Verkställande direktör



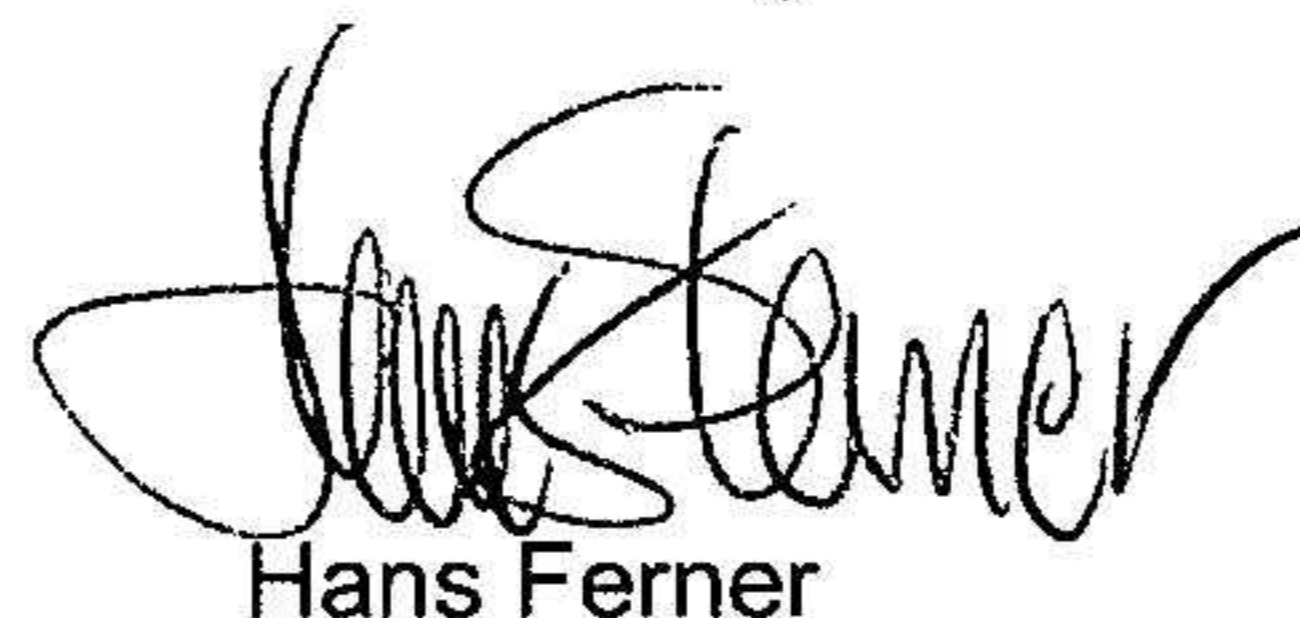
Viktor Falkenström



Lena S Bergström

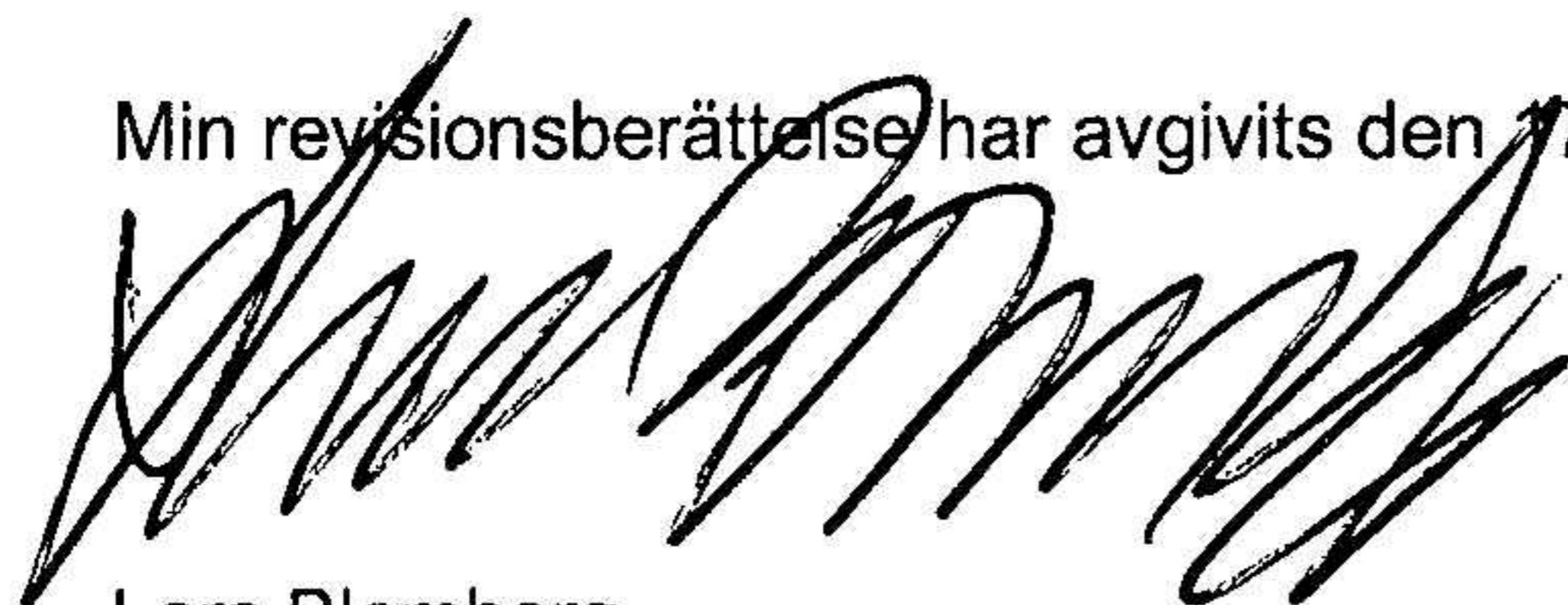


Ditte Stensson



Hans Ferner

Min revisionsberättelse har avgivits den 17 mars 2023



Lars Blomberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i OK Värmland Fastighets AB, org.nr 556608-5188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för OK Värmland Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av OK Värmland Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för OK Värmland Fastighets AB.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till OK Värmland Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- ♦ utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- ♦ drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för OK Värmland Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till OK Värmland Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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:

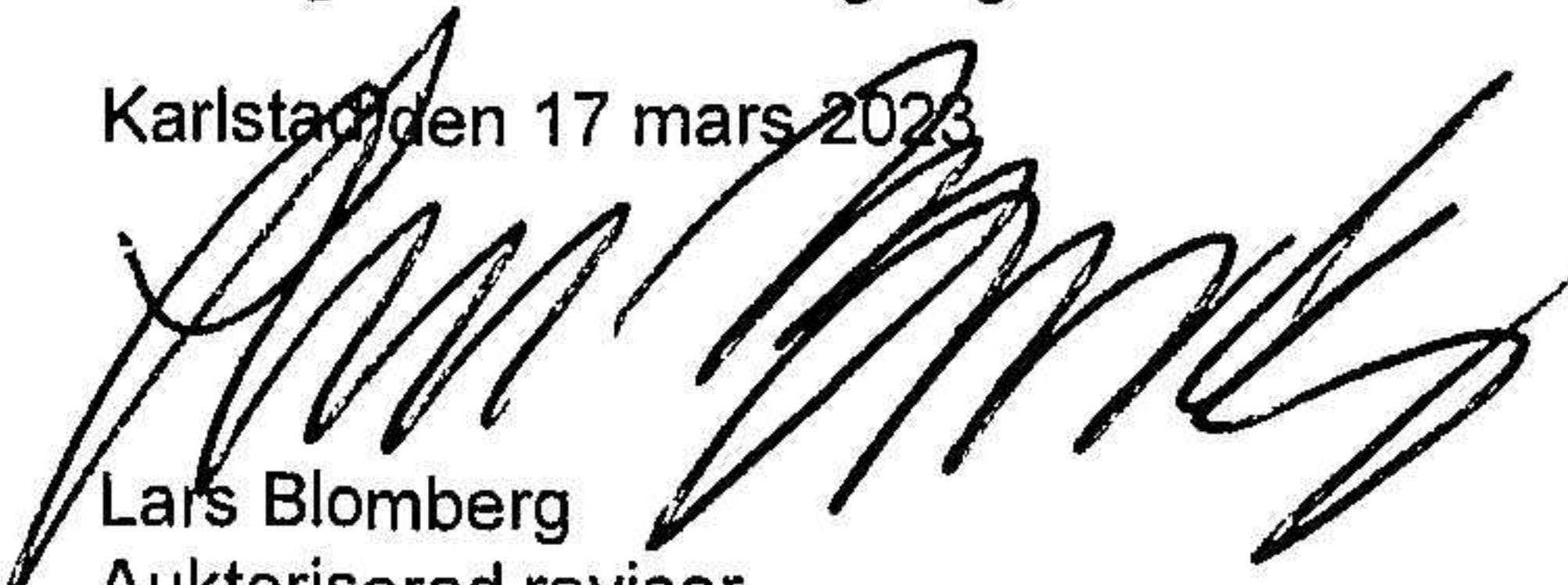
- ♦ företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- ♦ på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlstaden den 17 mars 2023



Lars Blomberg
Auktoriserad revisor