

Årsredovisning

Förvaltix Svartbäcken AB

559299-6937

Styrelsen avger följande årsredovisning för
räkensårsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).


INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-08.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Stockholm 2023-05-08



Stefan Norrman

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget skall äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Förvaltix Stockholm AB, 559272-3042, med säte i Stockholm.
Bolaget äger och förvaltar en fastighet i Uppsala.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året byggt om och moderniserat fastigheten samt gjort hyresgästanpassningar.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2102-2112
Nettoomsättning	1 016	113
Resultat efter finansiella poster	-1 075	-1 804
Soliditet %		1

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga nya hyresgäster.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	2 000 000	-1 803 534	221 466
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>				
Balanseras i ny räkning		-1 803 534	1 803 534	0
Erhållna aktieägartillskott		900 000		900 000
Årets resultat			-1 075 221	-1 075 221
Belopp vid årets utgång	25 000	1 096 466	-1 075 221	46 245

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 2 900 000kr (2 000 000kr).

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 096 466
Årets resultat	-1 075 221
Summa	21 245

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	21 245
Summa	21 245

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-02-02 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 016 248	112 930
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 016 248	112 930
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	-1 050 394	-1 522 613
Övriga externa kostnader	-189 985	-50 621
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-413 168	-268 903
Summa rörelsekostnader	-1 653 547	-1 842 137
Rörelseresultat	-637 299	-1 729 207
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	165	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	-438 087	-74 327
Summa finansiella poster	-437 922	-74 327
Resultat efter finansiella poster	-1 075 221	-1 803 534
Resultat före skatt	-1 075 221	-1 803 534
Årets resultat	-1 075 221	-1 803 534

↓
K

2023062110932

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	31 660 996	30 667 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	3 686 174	1 112 209
Summa materiella anläggningstillgångar		35 347 170	31 779 284

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		4 950 000	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 950 000	—

Summa anläggningstillgångar **40 297 170** **31 779 284**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		183 890	—
Övriga fordringar		100 055	318 215
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 975	85 820
Summa kortfristiga fordringar		291 920	404 035

Kassa och bank

Kassa och bank		239 588	377 829
Summa kassa och bank		239 588	377 829

Summa omsättningstillgångar **531 508** **781 864**

SUMMA TILLGÅNGAR

40 828 678 **32 561 148**

h
pk

2023062110954

2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Summa bundet eget kapital

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 096 466

2 000 000

Årets resultat

-1 075 221

-1 803 534

Summa fritt eget kapital

21 245

196 466

Summa eget kapital

46 245

221 466

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

5

18 700 000

12 038 639

Skulder till koncernföretag

20 340 000

19 140 000

Övriga skulder

400 000

—

Summa långfristiga skulder

39 440 000

31 178 639

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

164 298

621 842

Skulder till koncernföretag

11 994

—

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

711 807

350 606

Skatteskulder

0

39 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

454 334

148 695

Summa kortfristiga skulder

1 342 433

1 161 043

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 828 678

32 561 148

Handwritten signature

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

	Procent	År
Byggnader och mark	2	50

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Nettoomsättning = Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	30 935 977	–
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	1 407 089	30 935 977
	Utgående anskaffningsvärden	32 343 066	30 935 977
	Ingående avskrivningar	-268 902	–
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-413 168	-268 902
	Utgående avskrivningar	-682 070	-268 902
	Redovisat värde	31 660 996	30 667 075

AV
S

2023062110936

Not		2022-12-31	2021-12-31
3	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		
	Ingående anskaffningsvärden	1 112 209	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Nedlagda utgifter	3 878 505	1 112 209
	Omklassificeringar m.m.	-1 304 540	–
	Utgående anskaffningsvärden	3 686 174	1 112 209
	Redovisat värde	3 686 174	1 112 209
4	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 700 000	0
	Summa ställda säkerheter	18 700 000	0
5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	18 700 000	10 538 639

UNDERSKRIFTER

Stockholm



Stefan Norrman
2023-05-08

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-08



Lars Fredriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvaltix Svartbäcken AB
Org.nr 559299-6937

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Förvaltix Svartbäcken AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvaltix Svartbäcken ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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.

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 Förvaltix Svartbäcken 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 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 den 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. Den 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Förvaltix Svartbäcken AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Förvaltix Svartbäcken 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 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

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 i något väsentligt avseende:

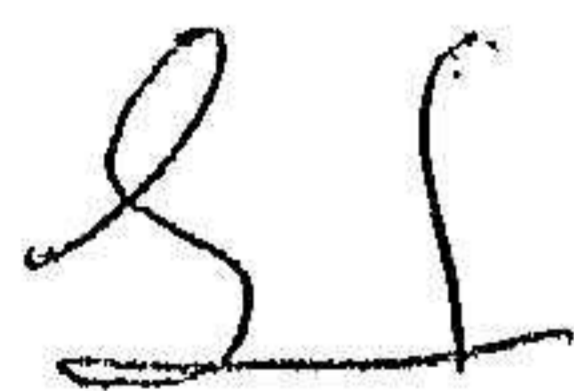
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Tyresö den 8 maj 2023



Lars Fredriksson
Auktoriserad revisor