

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

556877-3567

Räkenskapsåret

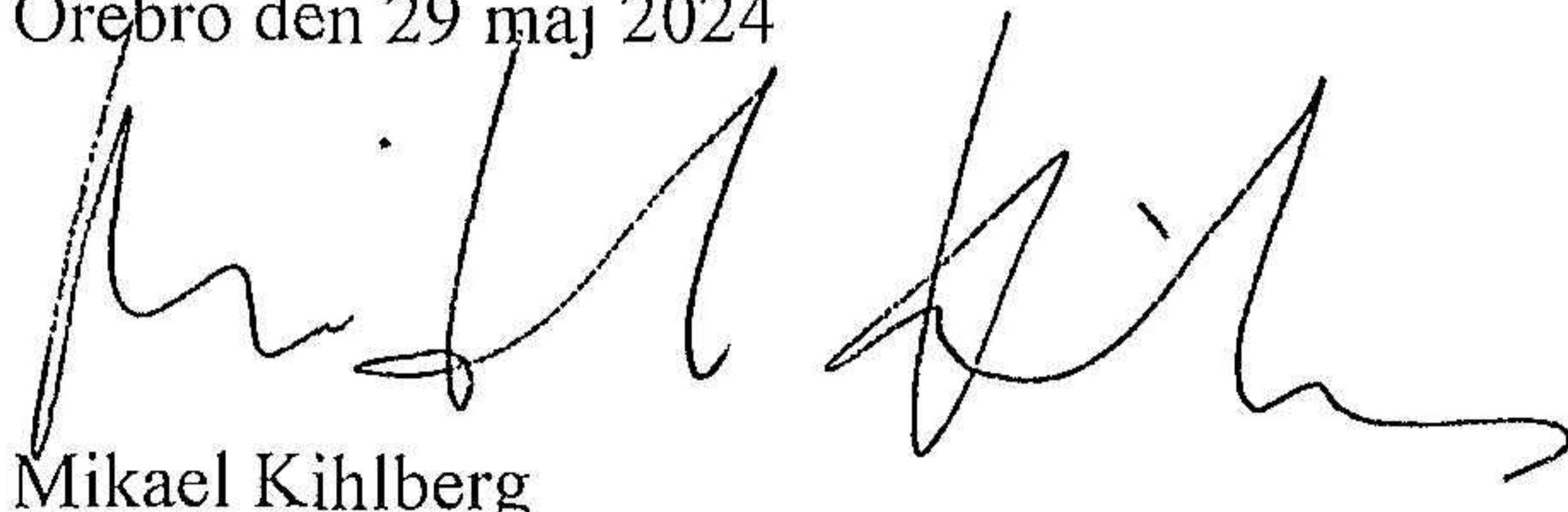
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-05-29. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 29 maj 2024


Mikael Kihlberg

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

556877-3567

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Klöver 18 i Örebro med 51 lägenheter om 3.169 kvm samt lokaler om 40 kvm.

Bolaget har sitt säte i Örebro.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Ägarna i bolaget är Melins Fastighetsförvaltning AB org nr 556045-6211 med 75%, Birgitta Kellgren med 14,5% och Nils Kellgren med 10,5%.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	4 635	4 439	4 324	4 227
Resultat efter finansiella poster	881	1 900	1 952	1 607
Balansomslutning	29 029	28 421	28 694	30 530
Soliditet (%)	9,1	8,8	5,5	25,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	556 687	1 074 208	1 680 895
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-500 000		-500 000
Balanseras i ny räkning		1 074 208	-1 074 208	0
Årets resultat			433 694	433 694
Belopp vid årets utgång	50 000	1 130 895	433 694	1 614 589

AR

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 130 895
årets vinst	433 694
	1 564 589
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	200 000
i ny räkning överföres	1 364 589
	1 564 589

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	4 634 990	4 439 391
Övriga rörelseintäkter		42 305	0
Summa rörelsens intäkter		4 677 295	4 439 391
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 427 257	-1 756 547
Fastighetsskatt		-99 759	-96 189
Övriga rörelsekostnader	3	-18 679	-13 445
Avskrivningar		-248 368	-243 443
Summa rörelsekostnader		-2 794 063	-2 109 624
Rörelseresultat		1 883 232	2 329 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 393	956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 766	-430 851
Summa finansiella poster		-1 002 373	-429 895
Resultat efter finansiella poster		880 859	1 899 872
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-276 000	-510 000
Summa bokslutsdispositioner		-276 000	-510 000
Resultat före skatt		604 859	1 389 872
Skatter			
Skatt på årets resultat		-171 165	-315 664
Årets resultat		433 694	1 074 208

NR

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 681 234	27 509 602
Summa materiella anläggningstillgångar		27 681 234	27 509 602
Summa anläggningstillgångar		27 681 234	27 509 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 266	3 072
Övriga fordringar		240 728	412 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 742	10 682
Summa kortfristiga fordringar		257 736	426 701
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 269 589	484 897
Summa kassa och bank		1 269 589	484 897
Summa omsättningstillgångar		1 527 325	911 598
SUMMA TILLGÅNGAR		29 208 559	28 421 200

MF

2024061413107

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 130 895	556 687
Årets resultat		433 694	1 074 208
Summa fritt eget kapital		1 564 589	1 630 895
Summa eget kapital		1 614 589	1 680 895
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 308 000	1 032 000
Summa obeskattade reserver		1 308 000	1 032 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	5	22 000 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		22 000 000	22 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		473 209	187 995
Skulder till koncernföretag		2 859 668	2 413 425
Övriga skulder		764 324	742 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		188 769	364 526
Summa kortfristiga skulder		4 285 970	3 708 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 208 559	28 421 200

MP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

ROT-renovering 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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.

Värderingsmetod av fastighetsbeståndet

Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar har analyserats vid fastighetsvärderingen: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick.

Värderingsmetod

Jämförelser och analys har gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. En uppbyggd direktavkastningsmodell har används vid värdering av samtliga fastigheter som bland annat tar hänsyn till fastighetens läge, tekniska status samt storlek.

I samband med bokslutet har en intern värdering gjorts.

Not 2 Hyresintäkter

	2023	2022
I hyresintäkterna fördelas enligt nedan:		
Bostadshyror	4 185 799	3 995 620
Lokalhyror	15 082	13 605
Garage- och parkeringshyror	471 753	450 005
Övrigt	1 019	2 485
	4 673 653	4 461 715
Vaknaser och rabatter		
Vakanser	-23 721	-7 382
Rabatter	-14 942	-14 942
	-38 663	-22 324
Totala hyresintäkter		
Totala hyresintäkter	4 634 990	4 439 391
	4 634 990	4 439 391

Not 3 Anställda och personalkostnader

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

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 886 930	29 886 930
Inköp	420 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 306 930	29 886 930
Ingående avskrivningar	-2 377 328	-2 133 885
Årets avskrivningar	-248 368	-243 443
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 625 696	-2 377 328
Utgående redovisat värde	27 681 234	27 509 602
Taxeringsvärden byggnader	37 872 000	37 872 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	57 672 000	57 672 000

BA

2024061413111

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	-22 000 000	-22 000 000
	-22 000 000	-22 000 000

Skulden förfaller inom fem år. Bolaget avser att förlänga eller lägga om krediten.

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

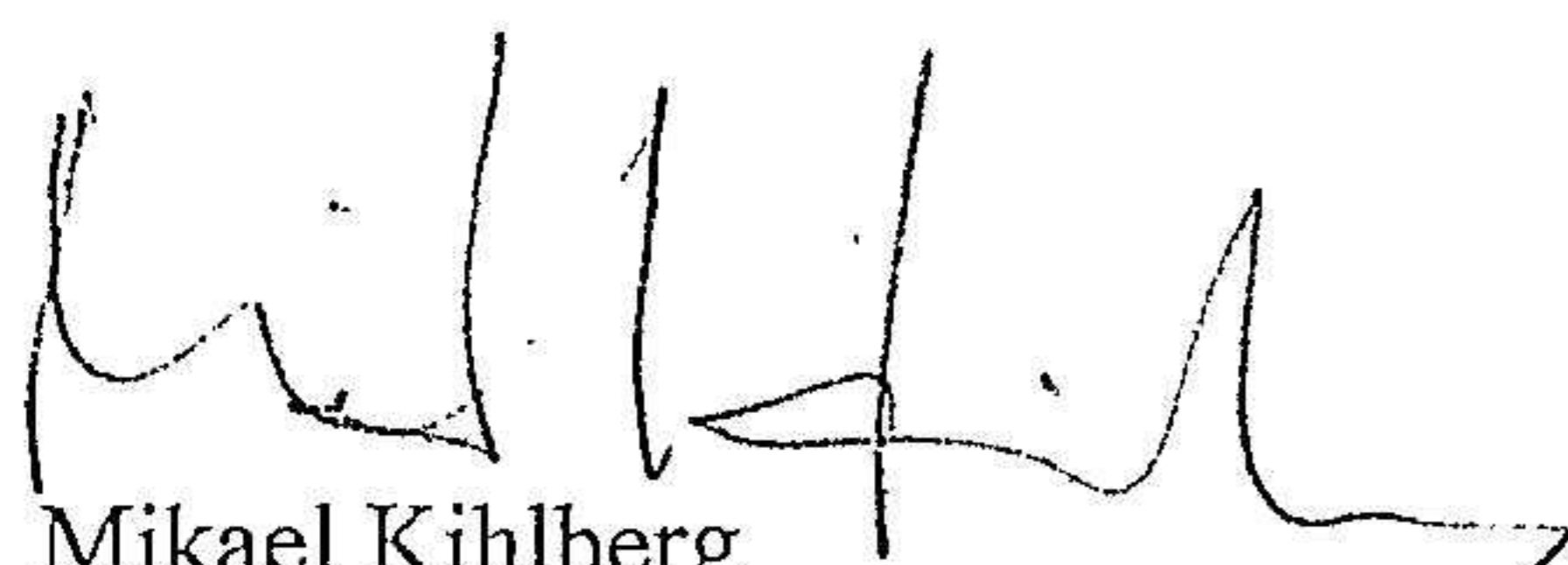
Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

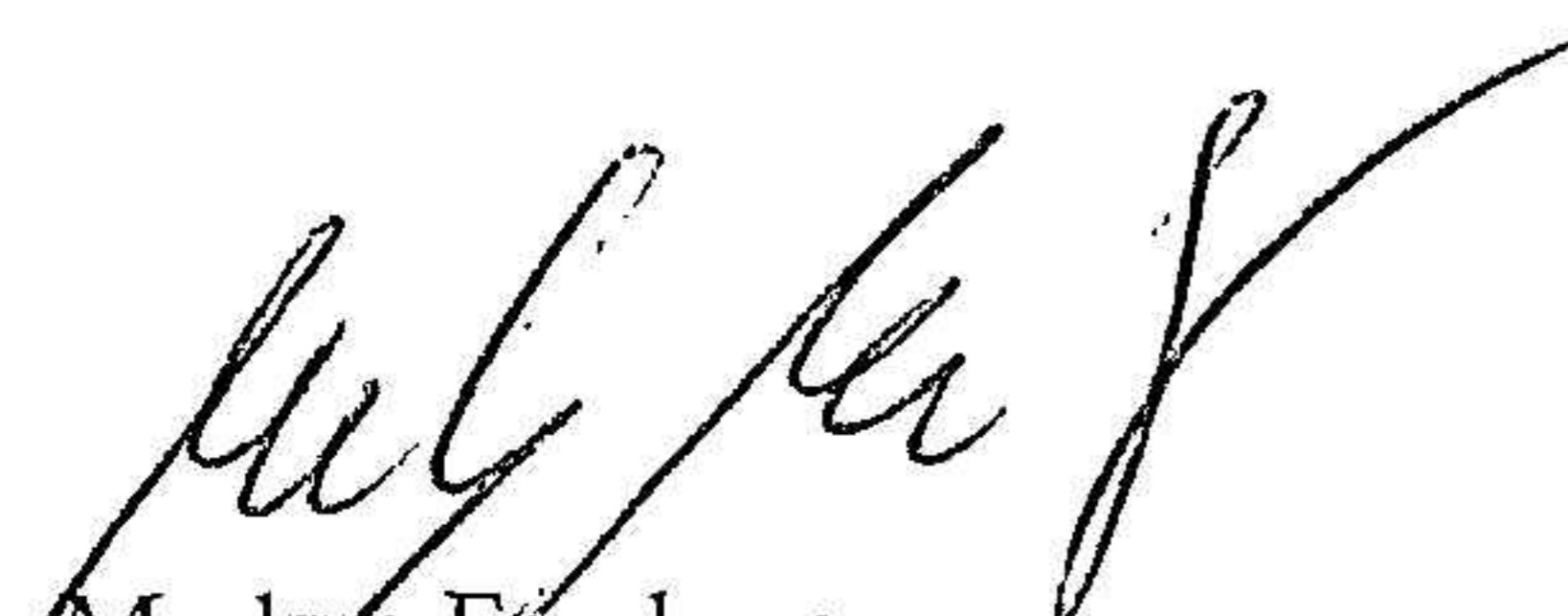
Styrelsen bedömer att det inte finns några väsentliga händelse efter räkenskapsårets slut.

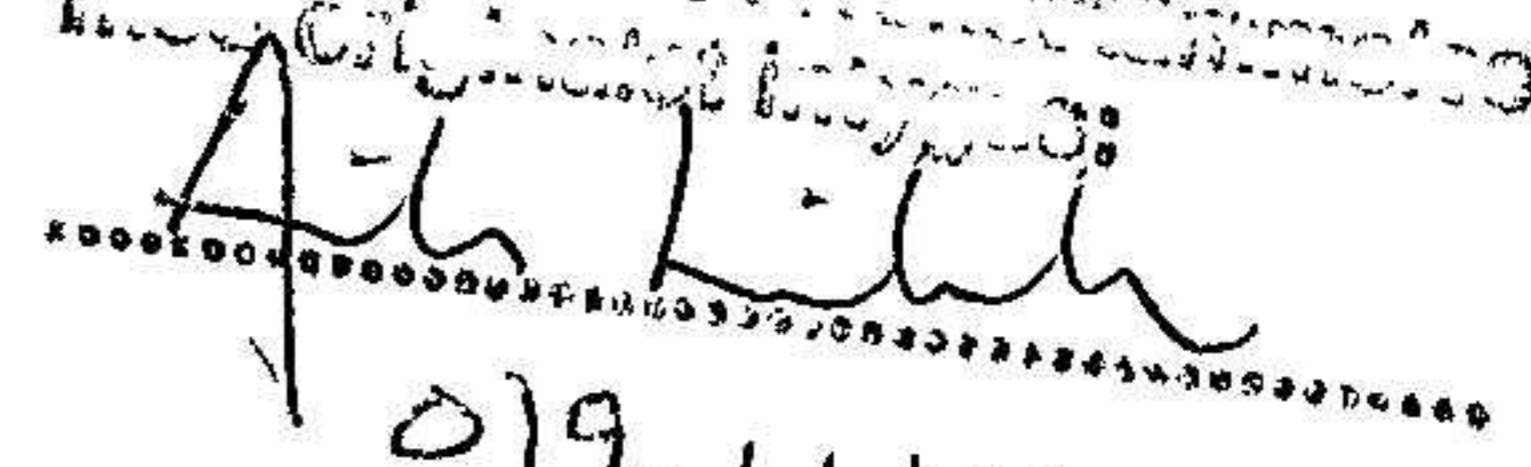
Örebro 2024-05-28


Mikael Kihlberg
Ordförande


Birgitta Kellgren

Min revisionsberättelse har lämnats 28/5 2024


Markus Forsberg
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB
Org.nr 556877-3567

019-164849



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

Org.nr. 556877 - 3567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB enligt god revisors sed 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

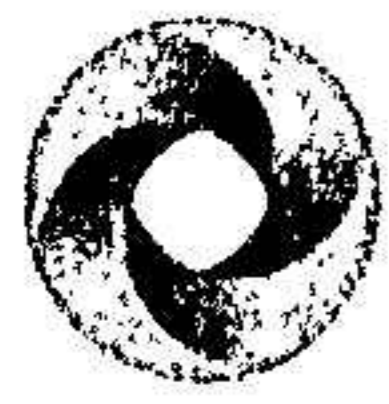
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB enligt god revisors sed 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.

Örebro den 28 maj 2024,


Markus Forsberg
Auktoriserad revisor

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:

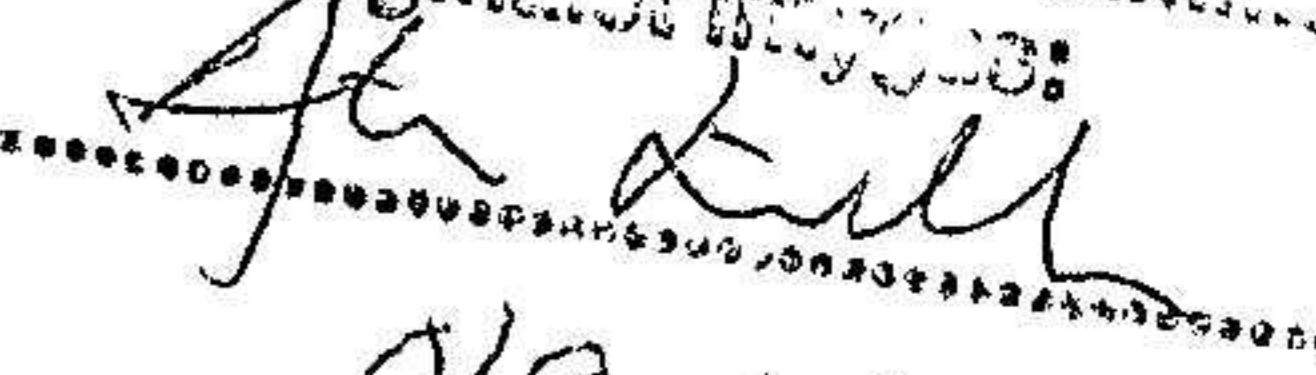
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorerens Örebrokontor
Evidenskontroll
Auktoriserad revisor:

019-164847