

Årsredovisning

för

Uluma Fastighetsbolag AB

556615-4455

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29.

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:

Magnus Nylén, Styrelseledamot

2023-06-30

Styrelsen för Uluma Fastighetsbolag AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Företaget bedriver uthyrning av lokaler och lägenheter i Strömstads och Munkedals kommun. Företaget har sitt säte i Strömstad.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har företaget fått en ny majoritetsägare då Bohus BidCo AB, 559367-4327 köpt 51 % av aktierna i företaget ifrån Chuks Holding AB.

Företaget har under räkenskapsåret sålt en av sina fastigheter, vilket förklarar en del av minskningen av nettoomsättningen. I övrigt så har företagens största hyresgäst gått in i en rekonstruktion och förhandlat och fått beviljat om en hyressänkning under 2022.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Agneta Ogbonnaya Björnsvik	245	245
Robert Ogbonnaya	245	245
Stina Ogbonnaya	245	245
Detality Organics AB, (Ställföretr.)	245	245
Bohus BidCo AB, (Ställföretr.)	1 020	1 020

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 340	3 665	3 644	3 539
Resultat efter finansiella poster	1 769	2 497	2 675	2 446
Antal anställda	1	1	1	1
Soliditet (%)	96,2	95,2	94,9	94,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättningen har minskat kraftigt jämfört med föregående år, som ovan nämnts beror på att en fastighet som tidigare år har erhållit hyresintäkter har sålts samt att företagens största hyresgäst har fått förhandlat om hyran vilket medför minskade intäkter för företaget.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	13 761 560	1 969 300	15 850 860
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 969 300	-1 969 300	0
Årets resultat				1 151 749	1 151 749
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	15 730 860	1 151 749	17 002 609

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 730 860
årets vinst	1 151 749
	16 882 609

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	850 000
i ny räkning överföres	16 032 609
	16 882 609

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		2 339 606	3 665 296
Övriga rörelseintäkter		4 480	27 743
Summa rörelsens intäkter		2 344 086	3 693 039
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-723 604	-852 646
Personalkostnader	3	-164 932	-193 224
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 694	-149 999
Övriga rörelsekostnader		-521 092	0
Summa rörelsens kostnader		-1 537 322	-1 195 869
Rörelseresultat		806 764	2 497 170
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	4	961 789	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		868	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280	-202
Resultat från finansiella poster		962 377	-202
Resultat efter finansiella poster		1 769 141	2 496 968
Bokslutsdispositioner		-110 000	0
Resultat före skatt		1 659 141	2 496 968
Skatt på årets resultat		-507 392	-527 668
Årets resultat		1 151 749	1 969 300

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 314 358	5 760 894
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 314 358	5 760 894
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	12 836 108	0
Andra långfristiga fordringar	8	900 000	0
		13 736 108	0
Summa anläggningstillgångar		17 050 466	5 760 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 550	62 419
Aktuella skattefordringar		0	125 174
Övriga fordringar		7 380	900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		789 441	145 299
Summa kortfristiga fordringar		808 371	333 792
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	8 970 268
Summa kortfristiga placeringar		0	8 970 268
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		678 747	2 370 023
Summa omsättningstillgångar		1 487 118	11 674 084
SUMMA TILLGÅNGAR		18 537 584	17 434 978

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100 000	100 000
Reservfond	20 000	20 000
Summa bundet eget kapital	120 000	120 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	15 730 860	13 761 560
Årets resultat	1 151 749	1 969 300
Summa fritt eget kapital	16 882 609	15 730 860
Summa eget kapital	17 002 609	15 850 860

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	1 050 000	940 000
Summa obeskattade reserver	1 050 000	940 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	102 508	55 898
Summa avsättningar	102 508	55 898

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	78 070	109 962
Aktuella skatteskulder	237 212	0
Övriga skulder	4 856	126 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 328	351 462
Summa kortfristiga skulder	382 467	588 220

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 537 584

17 434 978

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stommar	50 år
Fasader, yttertak, fönster	20 år
Övrig	10 år
Hyreshus	.
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	25 år
Övrigt	15-30 år
Småhus	.
Stommar	100 år
Fasader, yttertak, fönster	25-33 år
Övrigt	10-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I företaget finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Bohus BidCo AB, 559367-4327, med säte i Stockholm.

Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2022	2021
Räntor	5 950	0
Resultat vid avyttringar	955 839	0
	961 789	0

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 471 299	9 170 355
Inköp	52 250	300 944
Försäljningar/utrangeringar	-2 659 142	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 864 407	9 471 299
Ingående avskrivningar	-3 710 405	-3 560 406
Försäljningar/utrangeringar	288 050	0
Årets avskrivningar	-127 694	-149 999
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 550 049	-3 710 405
Utgående redovisat värde	3 314 358	5 760 894

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 945	172 945
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 945	172 945
Ingående avskrivningar	-172 945	-172 945
Utgående ackumulerade avskrivningar	-172 945	-172 945
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	7 165 839	0
Försäljningar	-3 300 000	0
Omklassificeringar	8 970 268	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 836 107	0
Utgående redovisat värde	12 836 107	0

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	900 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	900 000	0
Utgående redovisat värde	900 000	0

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentligt händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad 2023-06-29

Magnus Nylén
Magnus Nylén
Ordförande

Agneta Ogbonnaya Björnsvik
Agneta Ogbonnaya Björnsvik

Robert Ogbonnaya
Robert Ogbonnaya

Stina Ogbonnaya
Stina Ogbonnaya

Sarah Ogbonnaya Axblom
Sarah Ogbonnaya Axblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind
Mattias Celind
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Uluma Fastighetsbolag AB, org.nr 556615-4455

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Uluma Fastighetsbolag 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 Uluma Fastighetsbolag 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 Uluma Fastighetsbolag AB 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 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. 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 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 förvaltning för Uluma Fastighetsbolag 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 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 Uluma Fastighetsbolag AB 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 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

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 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.

Trollhättan den 29 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Celind
Mattias Celind
Auktoriserad revisor