

Årsredovisning

för

Fastighets AB Gullkragen

556140-5233

Räkenskapsåret

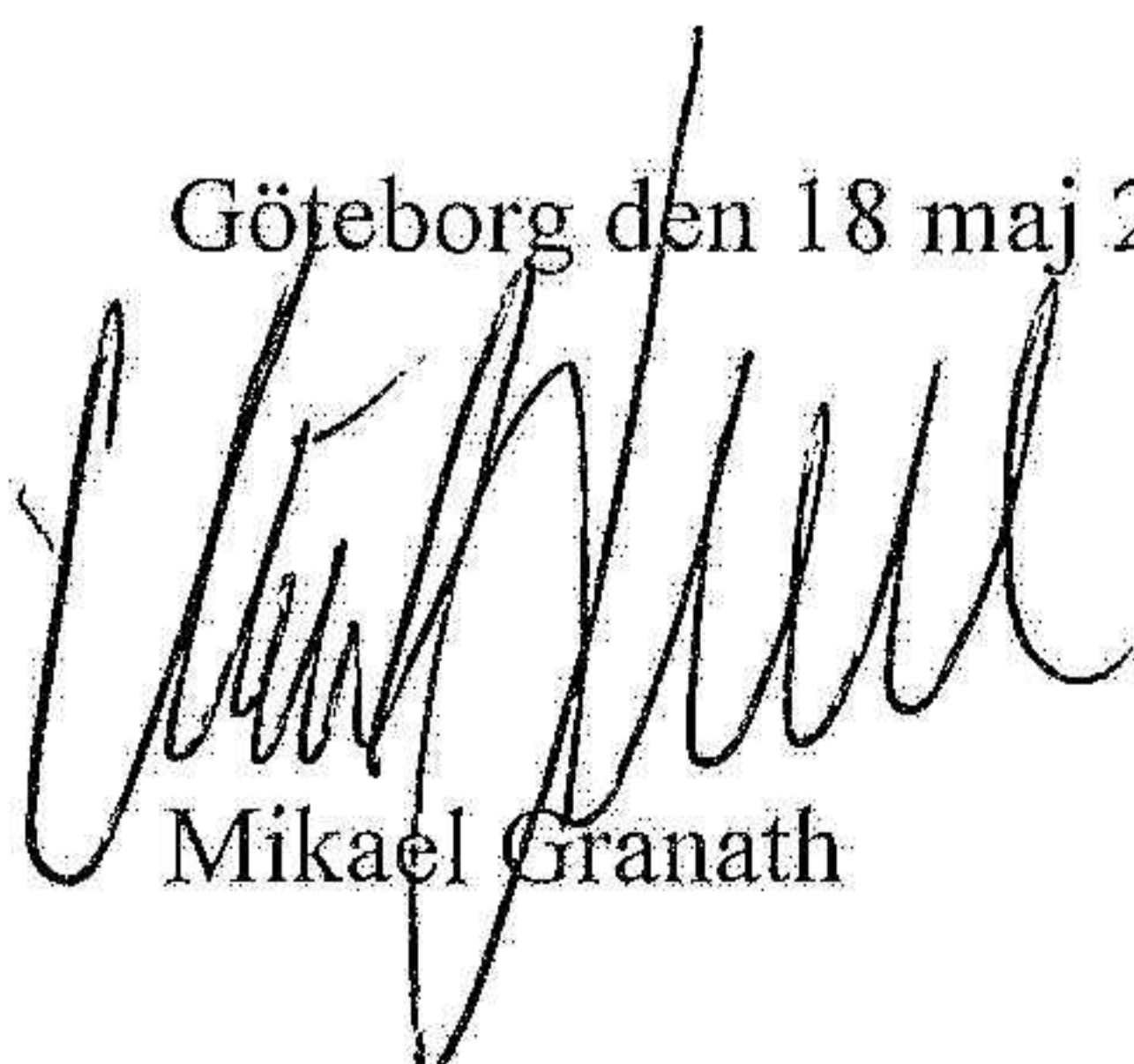
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Gullkragen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Göteborg den 18 maj 2023



Mikael Granath

Styrelsen för Fastighets AB Gullkragen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar åtta fastigheter i Borås.

Bolaget har ingen anställd personal, fastighetsförvaltningen sköts av Willhem Borås 2 AB.

Företaget har sitt säte i Borås.

Verksamhetsåret 2022

Det har varit ett ovanligt år på många sätt med Rysslands anfallskrig mot Ukraina, skenande inflation, energikris och kraftiga räntehöjningar från världens centralbanker. Det som direkt har påverkat Willhem är högre energi- och finansieringskostnader.

Bolaget har ett avtal med moderbolaget att bedriva verksamheten i kommission för moderbolagets räkning. Bolaget tillämpar reglerna för skattemässig kommission och det skattemässiga resultatet överförs därmed till Willhem AB som är kommittentföretag.

Finansiering och likviditet

Bolagets finansiering sker via moderbolaget, Willhem AB (publ). Det är även via Willhem AB (publ) som samtliga in- och utbetalningar sker då de agerar som en koncernbank.

Investeringar

Willhem genomför lägenhetsrenoveringar enligt konceptet Willhemlyftet, vilket innebär att vi renoverar lägenheter under tiden mellan en utflyttande och inflyttande hyresgäst.

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Willhems bedömning av väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten sker på koncernnivå och det är även där riskhantering samt känslighetsanalyser utförs. Bolaget är i sin verksamhet exponerad för olika typer av risker. God intern kontroll, extern kontroll från revisorer, policyer och riktlinjer är olika metoder för att hantera och minska riskerna. Policyer och riktlinjer uppdateras årligen.

I all fastighetsverksamhet finns risk för avflyttning och omflyttning, vilket kan ge kostnader för vakanser och påverka intäkterna. En av de största posterna i fastighetskostnaderna är energiförbrukning, otillräcklig styrning av energiförbrukningen kan ha stor påverkan på kostnaderna. Energiförbrukningen analyseras löpande för att upptäcka eventuella avvikelser och vidta möjliga åtgärder. Investeringar och underhåll planeras, styrs och följs noggrant upp för att på det sättet förädla fastigheterna. Fastigheterna kan också påverkas av oförutsedda händelser såsom brand, vattenskador och annan skadegörelse. Ett kontinuerligt arbete med förebyggande säkerhetsåtgärder pågår.

Framtidsutsikter och långsiktiga finansiella mål

De omvärldsförändringarna som har varit är än så länge inte är fullt överblickbara. De kommer sannolikt att påverka oss under flera år framöver. Att fastighetsvärderingarna kommer att falla om förutsättningarna inte förändras är tydligt, vad som är osäkert är med hur mycket och hur snabbt.

Willhems övergripande mål är att över tid ge en stabil totalavkastning som är högre än för övriga privatägda bostadsbolag, till exempel genom att utveckla fastigheterna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	32 380	31 369	30 530	28 790
Driftnettoöverskott	15 863	14 612	25 793	3 567
Resultat efter finansiella poster	1 860	4 173	14 564	-6 353
Balansomslutning	156 184	154 048	151 871	141 933
Soliditet (%)	49	49	50	53

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 059 279
årets vinst	637 278
	75 696 557
disponeras så att	
i ny räkning överföres	75 696 557

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Hysesintäkter	3	32 380	31 369
Övriga intäkter		237	218
Direkta fastighetskostnader	4	-16 754	-16 975
Driftnettoöverskott		15 863	14 612
Avskrivningar	6	-2 569	-2 519
Central administration		-2 630	-2 452
Rörelseresultat	5, 7	10 664	9 641
Ränteintäkter		309	310
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 114	-5 778
Summa resultat från finansiella poster		-8 804	-5 468
Resultat efter finansiella poster		1 860	4 173
Resultat överfört till kommittentföretag		-1 057	-5 177
Skatt på årets resultat	9	-165	-168
Årets resultat		637	-1 172

Årets resultat överensstämmer med totalresultatet för bolaget.

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10, 22	151 859	148 139
Pågående arbete	11	220	1 820
Summa materiella anläggningstillgångar		152 079	149 959

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	12, 13, 14	1 802	1 802
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 802	1 802
Summa anläggningstillgångar		153 881	151 762

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		69	41
Övriga kortfristiga fordringar		85	73
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 148	2 172
Summa kortfristiga fordringar		2 303	2 286

Summa omsättningstillgångar		2 303	2 286
------------------------------------	--	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR		156 184	154 048
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		75 059	76 231
Årets resultat		637	-1 172
Summa fritt eget kapital		75 697	75 059
Summa eget kapital		75 817	75 179
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	6 923	6 758
Summa avsättningar		6 923	6 758
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernföretag	18	68 914	67 464
Summa långfristiga skulder		68 914	67 464
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		667	613
Aktuella skatteskulder		33	34
Övriga kortfristiga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 831	3 997
Summa kortfristiga skulder		4 530	4 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 184	154 048

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	76 231		76 351
Årets resultat			-1 172		-1 172
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	20	75 059		75 179
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	75 059		75 179
Årets resultat				637	637
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	75 059	637	75 817

ank=20230614;2023061502811

Kassaflödesanalys	Not	2022-01-01	2021-01-01
Tkr		-2022-12-31	-2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		10 664	9 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	4 981	4 469
Erlagd ränta		2	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		15 648	14 110
Förändring av koncernmellanhavanden		-11 044	-10 433
Förändring av kortfristiga fordringar		-16	-2 133
Förändring av kortfristiga rörelseskulder		101	1 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 689	2 556
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-4 689	-2 556
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-4 689	-2 556
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättandet av årsredovisningen

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad. Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Willhem AB (publ) org.nr: 556797-1295 som tillämpar IFRS i dess koncernredovisning.

Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Intäkter

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheterna redovisas linjärt över hyresperioden i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden.

Övriga intäkter som intjänats redovisas i den period tjänsten utförts.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta, i bolaget redovisas samtliga räntekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Periodens skatter omfattar uppskjuten skatt, vilken har beräknats med 20,6 procent.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning av fastigheter och skattemässiga underskott. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdesteget, eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll konstadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Förvaltningsfastigheter	100 år
Förbättringar förvaltningsfastigheter	10-20 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Lokalanpassningar	3 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Inventarier 5 år

Nedskrivningar

Förvaltningsfastigheterna värderas årligen av extern värderare. Vid indikation på att en fastighets verkliga värde understiger det redovisade värdet görs bedömning om nedskrivningsbehov föreligger. Nedskrivning redovisas om värdenedgången på fastigheten bedöms både väsentlig och bestående.

Leasing

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Klassificering

Bolaget klassificerar sina finansiella tillgångar och skulder i följande kategorier: lånefordringar, kundfordringar, leverantörsskulder samt finansiella skulder. Klassificeringen är beroende av för vilket syfte de finansiella tillgångarna och skulderna förvärvades. Ledningen fastställer klassificeringen av de finansiella tillgångarna och skulderna vid det första redovisningstillfället.

Redovisning och värdering

Köp och försäljningar av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen - det datum då bolaget förbinder sig att köpa eller sälja tillgången. Kundfordringar och lånefordringar redovisas första gången till verkligt värde plus transaktionskostnader. 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. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader och därefter till upplupet anskaffningsvärde.

Lånefordringar och kundfordringar

Finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad redovisas som fordringar. De ingår i omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar är belopp som ska betalas av hyresgäster i den löpande verksamheten. Kundfordringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp som beräknas inflyta. Detta innebär att de är upptagna till anskaffningsvärde reducerat med reserveringar för osäkra fordringar.

Finansiella skulder

Finansiella skulder är skulder som har fastställda eller fastställbara betalningar, vilka inte är derivat eller noterade på en aktiv marknad. De ingår i kortfristiga skulder med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter rapportperiodens slut, vilka klassificeras som långfristiga skulder. Bolagets finansiella skulder utgörs av Räntebärande skulder, Skulder till koncernföretag och Övriga kortfristiga skulder.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder är förpliktelser att betala för varor eller tjänster som har förvärvats i den löpande verksamheten från leverantörer. Leverantörsskulder klassificeras som kortfristiga skulder om de förfaller inom ett år eller tidigare. Om inte, tas de upp som långfristiga skulder. Leverantörsskulder och andra skulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt redovisas i sin helhet som skuld 1 januari då förpliktelsen uppstår. Skattekostnaden periodiseras så att den är till fullo redovisad vid räkenskapsårets utgång.

Redovisning av koncernbidrag och kommissionsresultat

Koncernbidrag och kommissionsresultat redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras banktillgodohavanden. Bolagets samtliga in- och utbetalningar hanteras av moderbolaget i koncernen via ett avräkningskonto, och något likvidflöde finns därför inte i bolaget.

Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

När styrelsen upprättar finansiella rapporter i enlighet med tillämpade redovisningsprinciper måste vissa uppskattningar och antaganden göras som påverkar det redovisade värdet av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för företaget och som kan komma att påverka resultat- och balansräkning om de ändras beskrivs nedan:

Vid värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden påverka upplysningen om det verkliga värdet i noten för förvaltningsfastigheter. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vid fastighetsvärdering vanligtvis ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent.

Vid värdering av underskottsavdrag görs en bedömning av sannolikheten att underskotten i framtiden kan utnyttjas. Fastställda underskott som sannolikt kan nyttjas mot framtida vinster utgör underlag för beräkning av uppskjuten skattefordran. Då det är troligt att bolaget kommer generera skattemässiga vinster vilka kan nyttjas mot underskotten har en uppskjuten skattefordran redovisats. Vid varje bokslut kommer en ny bedömning göras baserat på bolagets ekonomiska utveckling.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår är Willhem Borås 3 AB med organisationsnummer 556560-1795 med säte i Borås.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Willhem AB (publ) med organisationsnummer 556797-1295 med säte i Stockholm.

Not 3 Operationella leasingavtal

Bolaget hyr ut förvaltningsfastigheterna enligt operationella leasingavtal. Hyreskontrakt för bostäder tecknas med uppsägningstid på 3 månader. Hyreskontrakt för kommersiella lokaler tecknas normalt på minst 3 år, för mindre lokaler är uppsägningstiden oftast 3 månader.

Framtida minimileaseavgifter, som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning:

	2022	2021
Inom ett år	7 833	8 278
Senare än ett år men inom fem år	902	925
	8 735	9 203

Not 4 Direkta fastighetskostnader

	2022	2021
Drift	-7 114	-7 434
Underhåll	-9 092	-8 992
Fastighetsskatt	-549	-548
	-16 754	-16 975

Not 5 Arvode till revisorer

Revisionsarvode ingår i moderbolagets fakturering av central administration.

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	-2 132	-2 088
Markanläggningar	-436	-431
	-2 569	-2 519

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

	2022	2021
Inköp	41,00 %	33,00 %
Försäljning	1,00 %	1,00 %

Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter.

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-9 114	-5 778
Summa	-9 114	-5 778

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Redovisad skatt i resultaträkningen		
Uppskjuten skatt, förvaltningsfastigheter	-165	-168
Summa	-165	-168

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		803		-1 003
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-165	20,6	207
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
Uppskjuten skatt på temporära skillnader				0
Ej avdragsgilla räntor				-375
Summa redovisad skatt	20,6	-165	-16,8	-168

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	177 982	175 077
Inköp	6 289	2 906
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	184 271	177 982
Ingående avskrivningar	-29 843	-27 324
Årets avskrivningar	-2 569	-2 519
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 412	-29 843
Utgående restvärde enligt plan	151 859	148 139

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	151 859	148 139
Verkligt värde	649 400	627 000

Bokfört värde byggnader	125 065	122 370
Bokfört värde mark	26 795	25 769
	151 859	148 139

Samtliga värderingar kategoriseras som nivå 3 i den så kallade verkligt värde hierarkin. Nivå 3 innebär att det fastställda verkliga värdet till en väsentlig del baseras på information som inte är observerbar, det vill säga bolagets egna antaganden. Samtliga fastigheter har värderats av ett extern värderingsföretag.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden under kalkylperioden jämte restvärde vid kalkylperiodens slut. Varje värderingsobjekt, i huvudsak en enskild fastighet, värderas för sig, utan hänsyn till portfölj effekter. Den enskilda fastighetens värde bedöms utifrån en beräkning av nuvärdet av framtida driftöverskott, minskat med bedömda återstående investeringar för underhåll under kalkylperioden, samt nuvärdet av marknadsvärdet vid en tänkt försäljning vid kalkylperiodens slut.

Underlag för värderingarna är hyreskontrakt, vakanser, faktiska taxebundna kostnader, löpande driftskostnader, bedömda kostnader för planerat underhåll, planerade investeringar samt övriga fastighetskostnader. Även värdepåverkande marknadsförändringar avseende marknadshyror och direktavkastningskrav ingår. Kalkylperioden uppgår normalt till 5 till 10 år.

I normalfallet har en 5-10-årig kalkylperiod använts. Då Willhem innehar några fastigheter med långa hyresavtal, har kalkylperioden i förekommande fall anpassats till detta. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

	2022	2021
Inflationsantagande, %	2,0-4,0	2,0
Kalkylperiod, år	5-14	5-16
Direktavkastning, %	2,0-10,0	1,6-10,0
Kalkylränta, %	4,2-13,2	3,7-12,2
Långsiktig vakans, %	0,1-10,0	0,1-10,0
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande objekt.

Not 11 Pågående arbete

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 820	2 169
Under året nedlagda kostnader	-1 600	1 820
Under året genomförda omfördelningar	0	-2 169
Utgående nedlagda kostnader	220	1 820
Utgående redovisat värde	220	1 820

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 802	1 802
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 802	1 802
Utgående redovisat värde	1 802	1 802

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Redovisat värde	Redovisat värde
	2022-12-31	2021-12-31
KB Alvestagatan 29-31	1 802	1 802
	1 802	1 802

	Org.nr	Säte
KB Alvestagatan 29-31	969665-7692	Göteborg

Not 14 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ansvar som komplementär	0	2 203
Summa eventualförpliktelser	0	2 203

Not 15 Uppskjuten skatt i balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader förvaltningsfastigheter	6 923	6 758
Summa uppskjuten skatt	6 923	6 758

Not 16 Disposition av vinst eller förlust

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	75 059
årets vinst	637
	<hr/>
	75 697
disponeras så att i ny räkning överföres	75 697

Not 17 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 1 000 st aktier med kvotvärde 100 kr.

Not 18 Finansiell riskhantering

Willhem är exponerat för ett antal finansiella risker som koncernen hanterar inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Finanspolicyn anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten ska bedrivas för att säkerställa god kontroll och ordnade finansieringsförhållanden. De övergripande målen är att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar, säkerställa betalningsförmåga och bolagets kapitalförsörjning. De främsta riskerna för koncernen är finansieringsrisk och ränterisk. Företagets främsta finansiella skulder utgörs av lån, därutöver har bolaget hyres- och kundfordringar samt leverantörsskulder som utgör finansiella instrument. Willhems bedömning är att det föreligger samma kreditrisk och räntevillkor vid refinansiering av lånen vilket innebär att vi bedömer att verkligt värde på de externa lånen är samma som bokfört värde. Enligt gällande avtal är våra banklån uppsagda till återbetalning om ägarbyte sker.

Ränterisk: Fluktuationer i räntesatserna påverkar bolagets räntekostnader. Finanspolicyn för koncernen är utformad för att uppnå bästa finansnetto inom givna riskramar.

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	68 914	67 464
	<hr/>	
	68 914	67 464

Not 19 Långfristiga skulder

Förfallotider för långfristiga lån:

	2022-12-31	2021-12-31
Mellan 1 och 5 år		
Skulder till koncernföretag	68 914	67 464
Summa	<hr/>	
	68 914	67 464

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 543	2 504
Upplupna fastighetskostnader	1 288	1 493
	3 831	3 997

Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	2 569	2 519
Central administration	2 630	2 452
Upplupna kostnader	-217	-502
	4 981	4 469

Not 22 Ställda säkerheter

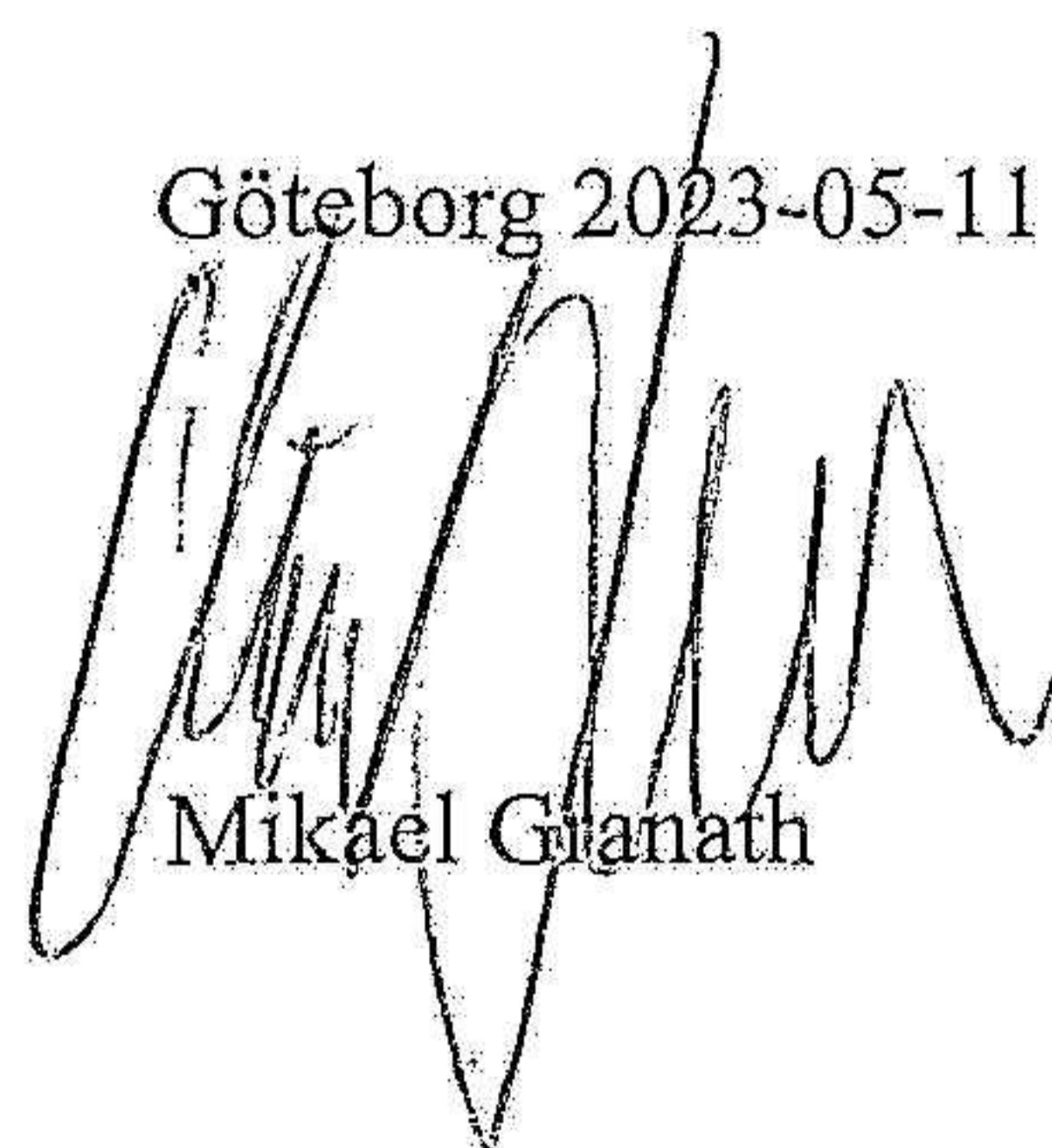
I Willhem AB, koncernmoder, finns ett lånelöfte om 800 000 tkr hos SEB som är säkerställd med fast inteckning om 123 341 tkr i Fastighets AB Gullkragen, där pantsättning redovisas i takt med att lånelöftet nyttjas.

Not 23 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-18 för fastställelse.


Göteborg 2023-05-11



Mikael Gnanath

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Gullkragen, org.nr 556140-5233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Gullkragen för år 2022.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Gullkragen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gullkragen enligt god revisors sed 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 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 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 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.

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 Fastighets AB Gullkragen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Gullkragen enligt god revisors sed 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

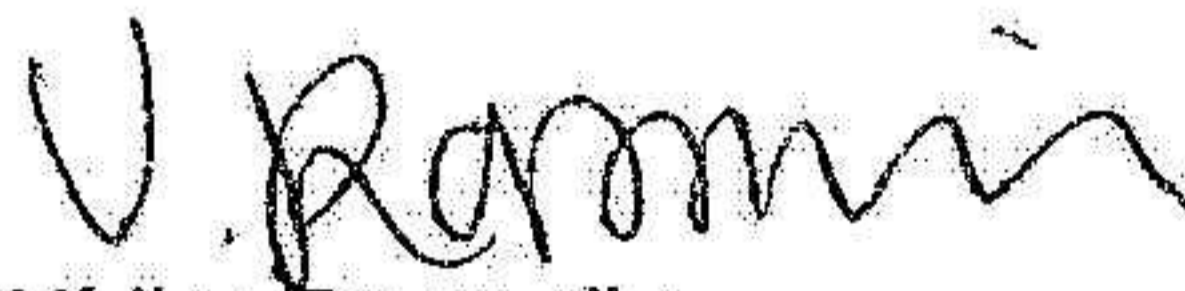
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

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 2023-05-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ulrika Ramsvik
Auktoriserad revisor