

ÅRSREDOVISNING

för

Kommuninvest Fastighets AB

Org.nr. 556464-5629

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

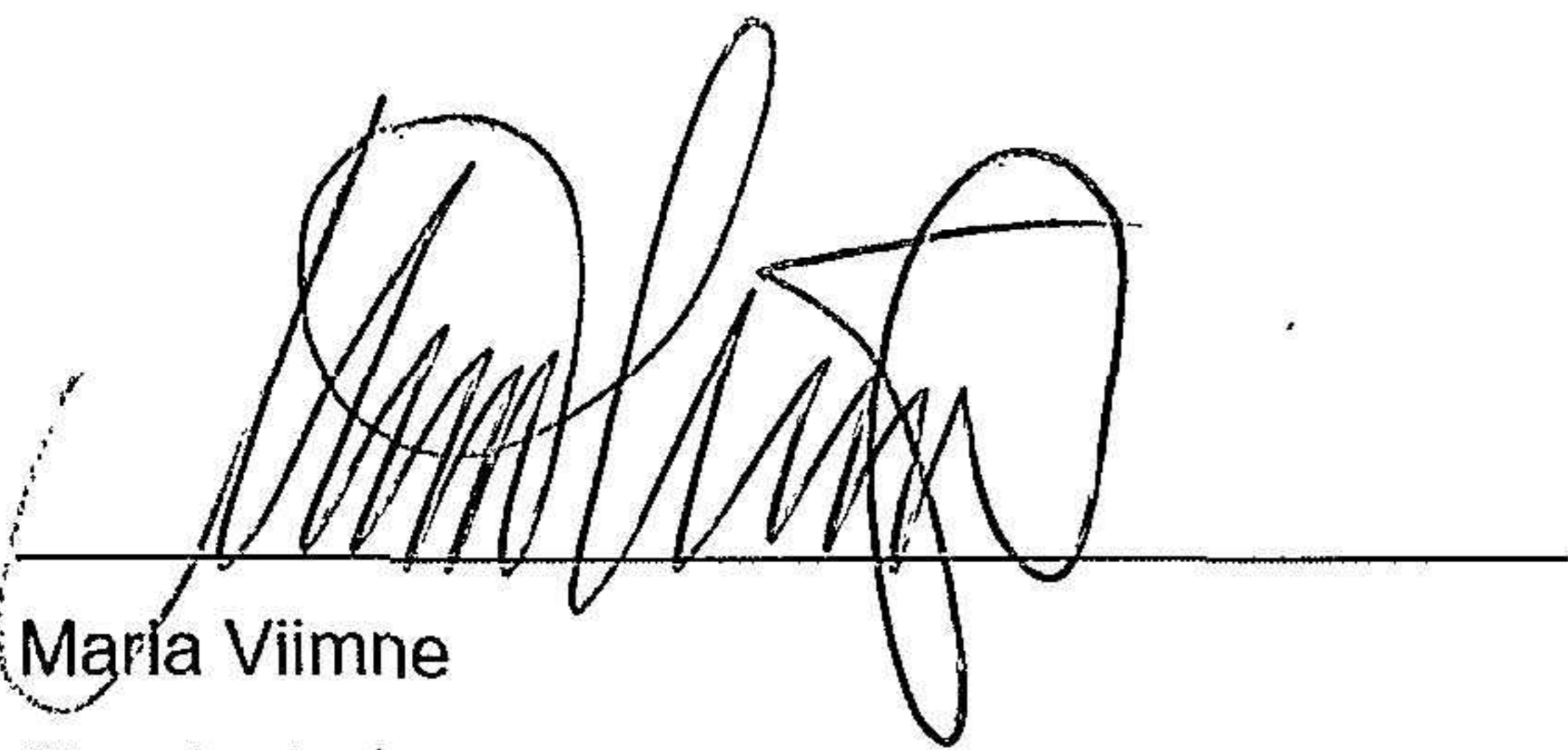
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	1
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad Styrelseledamot i Kommuninvest Fastighets AB (556464-5629) intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 mars 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Örebro 2023-03-30



Marja Viimne

Styrelseledamot

Kommuninvest Fastighets AB

Kommuninvest Fastighets AB

Org.nr. 556464-5629

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i KSEK om inget annat anges.

Verksamheten

Kommuninvest Fastighets AB har som enda uppgift att äga och förvalta det hus i vilket Kommuninvest i Sverige AB:s lokaler är inrymda, det så kallade Fenixhuset. Bolaget bildades under år 1993 och fastigheten förvärvades med tillträde den 10 januari år 1994. Kommuninvest Fastighets AB har sitt säte i Örebro kommun.

Kommuninvest Fastighets AB har tre hyresgäster. Kommuninvest i Sverige AB, Örebro Universitet samt o3h Consulting AB.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 291	5 346	5 268	5 191	5 201
Res. efter finansiella poster	1 828	2 159	1 499	2 049	1 758
Soliditet (%)	92,33	91,44	90,92	91,03	82,69
Kassalikviditet (%)	333,22	342,92	293,88	262,55	467,67

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Styrelsen

Styrelsen har under året haft sex stycken sammanträden. Styrelsen är oförändrad från föregående år.

Ägarförhållanden

Under 2012 förvärvade Kommuninvest i Sverige AB (organisationsnummer: 556281-4409, styrelsens säte: Örebro) samtliga aktier i Kommuninvest Fastighets AB och är därmed ensam ägare av och moderbolag till Kommuninvest Fastighets AB.

Kommuninvest Fastighets AB har ett aktiekapital om 100 tkr fördelat på 1 000 aktier samt ett ovillkorat aktieägartillskott om 23 mnkr som Kommuninvest i Sverige AB lämnade under år 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Bolaget slutfört installation av fjärrkyla i fastigheten, som påbörjades 2021. Ny säkerhetsanläggning på dörr på plan 4 har monterats. Utöver detta har löpande underhåll och mindre reparationer utförts.

Personal

Bolaget har inte haft någon anställd under år 2022, varför inga löner och ersättningar till personal utgått.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100	8 523	33 347	37	33 384
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			37	-37	
Uppskrivningsfond		-68	68		68
Årets vinst				13	13
Belopp vid årets utgång	100	8 455	33 452	13	33 465



Resultatdisposition (kronor)

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står
balanserad vinst
årets vinst

33 451 872

12 939

33 464 811

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres33 464 811

33 464 811

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Kommuninvest Fastighets AB
Org.nr. 556464-5629

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>5 291</u> 5 291	<u>5 346</u> 5 346
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 193	-1 894
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	<u>-1 394</u> -3 587	<u>-1 372</u> -3 266
Rörelseresultat		1 704	2 080
Resultat från finansiella poster			
Resultat från samfällighet	4	82	85
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-2</u>	<u>-6</u>
		124	79
Resultat efter finansiella poster		1 828	2 159
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		<u>-1 800</u> -1 800	<u>-2 100</u> -2 100
Resultat före skatt		28	59
Skatt på årets resultat	5	-15	-22
Årets resultat		<u>13</u>	<u>37</u>

Kommuninvest Fastighets AB

Org.nr. 556464-5629

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	6	38 406	36 921
Inventarier, verktyg och installationer	7	113	83
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	495
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>38 519</u>	<u>37 499</u>

Summa anläggningstillgångar

38 519

37 499

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		62	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35	374
Summa kortfristiga fordringar		<u>97</u>	<u>432</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		6 894	8 004
Summa kassa och bank		<u>6 894</u>	<u>8 004</u>

Summa omsättningstillgångar

6 991

8 436

SUMMA TILLGÅNGAR**45 510****45 935**

Kommuninvest Fastighets AB
Org.nr. 556464-5629

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	100	100
Uppskrivningsfond	8 429	8 497
Reservfond	26	26
Summa bundet eget kapital	<u>8 555</u>	<u>8 623</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	33 452	33 347
Årets resultat	13	37
Summa fritt eget kapital	<u>33 465</u>	<u>33 384</u>
Summa eget kapital	<u>42 020</u>	<u>42 007</u>
Avsättningar		
Uppskjuten skatteskuld	9 <u>1 392</u>	<u>1 468</u>
Summa avsättningar	<u>1 392</u>	<u>1 468</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	158	136
Skulder till koncernföretag	10 1 800	2 100
Aktuell skatteskuld	130	176
Övriga skulder	0	23
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	25
Summa kortfristiga skulder	<u>2 098</u>	<u>2 460</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	45 510	45 935



Kommuninvest Fastighets AB

Org.nr. 556464-5629

2023052613639

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. År 2014 gjordes en uppskrivning av byggnad och mark till marknadsvärde. Uppskrivningen redovisas i bundet eget kapital i form av en uppskrivningsfond. Uppskrivningen föranledde till en uppskjuten skatteskuld vilken har redovisats som avsättning i balansräkningen.

Den planenliga avskrivningen på byggnaden baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar fördelat på byggnaden väsentliga komponenter. De komponenter som fastigheten är indelad i är mark, stomme och grund, värme och sanitet, elinstallationer, inre ytskikt/hyresgästanpassningar, ventilation, fasad, yttertak, hiss samt styr- och övervakning. Avskrivningstakten på byggnadens komponenter skrivs av på 10-100 år utifrån en bedömning av respektive komponents återstående nyttjandeperiod vid tidpunkten för övergången till K3 år 2014.

Uppskrivningen inkluderas i komponenten stomme och grund och skrivs därmed av utifrån komponentens villkor.

Avskrivningarna enligt plan sker linjärt över komponenternas förväntade nyttjandeperioder och redovisas i resultaträkningen. Skillnad mellan redovisningsmässig och skattemässig avskrivning har inneburit skatteeffekter vilka har redovisats över resultaträkningen och belastat periodens resultat.

Ingen avskrivning på komponenten mark har gjorts under räkenskapsåret.

Inventarierna har värderats till anskaffningsvärde reducerat med ackumulerade avskrivningar.

Inventarier har skrivits av planenligt med 20 procent på anskaffningsvärdet.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Avsättningar

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2022-12-31	2021-12-31
Hyror	820	960
Hyror från koncernbolag	4 471	4 386
	<u>5 291</u>	<u>5 346</u>
Not 3 Övriga externa kostnader	2022-12-31	2021-12-31
Reparation och underhåll	-802	-531
Övriga kostnader	-1 375	-1 318
Revisionsuppdrag	-16	-45
	<u>-2 193</u>	<u>-1 894</u>
Not 4 Resultat från samfällighet	2022-12-31	2021-12-31
Resultatandel från samfälligheten Färgeriet	82	85
	<u>82</u>	<u>85</u>
Not 5 Skatt på årets resultat	2022-12-31	2021-12-31
Aktuell skattekostnad	-90	-93
Uppskjuten skatt	75	71
	<u>-15</u>	<u>-22</u>
<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		
Resultat före skatt	28	59
Skattekostnad 20,60% (20,60%)	-6	-12
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader	-9	-10
Summa	<u>-15</u>	<u>-22</u>

Not 6 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	63 144	63 144
Årets nyanskaffning	2 834	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 978	63 144
Ingående avskrivningar	-26 223	-24 924
Årets avskrivningar	-1 348	-1 299
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 571	-26 223
Utgående redovisat värde	38 406	36 921
Redovisat värde byggnader	30 406	28 921
Redovisat värde mark	8 000	8 000
	38 406	36 921
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	4 004	4 004
Årets nyanskaffning	76	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 080	4 004
Ingående avskrivningar	-3 921	-3 849
Årets avskrivningar	-46	-72
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 967	-3 921
Utgående redovisat värde	113	83
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	495	-
Installation fjärrkyla	-	495
Omklassificering	-495	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	495
Not 9 Uppskjuten skatteskuld	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	1 468	1 539
Under året återförda belopp	-18	-18
Under året ianspråktaga belopp	-58	-53
	1 392	1 468
Not 10 Kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder till koncernföretag</i>		
Koncernbidrag	1 800	2 100
Summa	1 800	2 100

Not 11 Disposition av vinst eller förlust

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	33 452
årets vinst	13
	33 465
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	33 465
	33 465

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

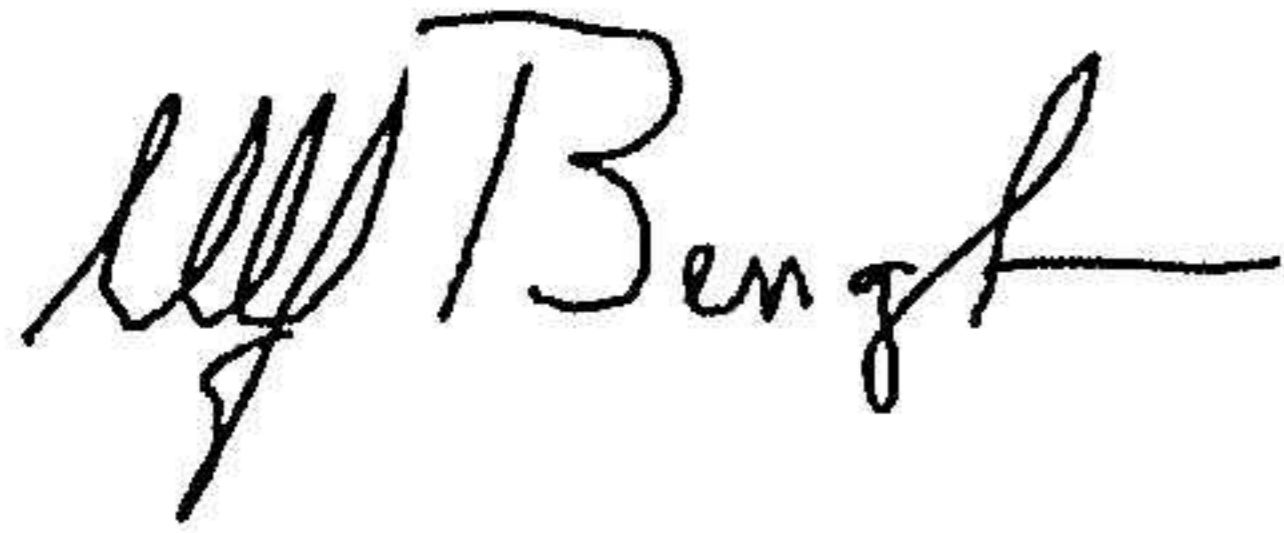
Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder



ÖREBRO 2023-02-08



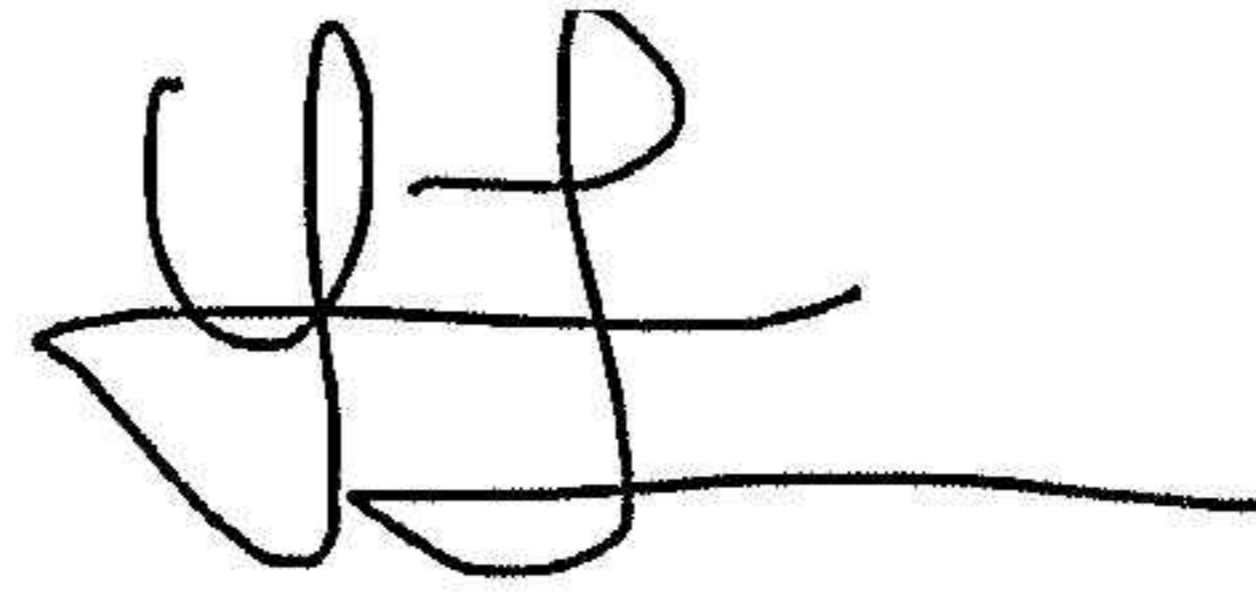
Ulf Bengtsson



Maria Viimne



Malin Waldenström



Jens Larsson
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den
KPMG AB 2023-02-10



Anders Tagde
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kommuninvest Fastighets AB, org. nr 556464-5629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kommuninvest 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.

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 Kommuninvest Fastighets 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 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 styrelsen och verkställande direktören 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kommuninvest Fastighets AB 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Kommuninvest Fastighets 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 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.

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

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 eller verkställande direktören 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 2023-02-10

KPMG AB



Anders Tagde
Auktoriserad revisor