

Årsredovisning

för

Fastighets AB Kannängen

556771-8472

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Kannängen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

28/4-25

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

Stockholm 2025-04-28



Charlotta Wikström

Årsredovisning
för
Fastighets AB Kannängen

556771-8472

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Kannängen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.
Bolagets fastighet är belägen inom Stockholm.

Fastighets AB Kannängen är moderbolag till Floréna Fastighets AB, org.nr. 556541-7804 och Kannängen Invest AB, 556265-4888.

Dotterbolag Florena Fastighets AB i sin tur äger samtliga aktier i bolag:

- Fastighets AB Oxtorget, 556761-8649
- Essinge Ljuslykta 8 Fastighets AB, 559065-9933.

Bolaget upprättar inte någon koncernredovisning med stöd av ÅRL 7 kap 3§.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 920	13 379	9 196	8 584	9 701
Resultat efter finansiella poster	3 330	7 088	5 345	6 672	10 102
Soliditet (%)	61,6	62,9	22,3	36,5	34,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	8 228 220	73 754 374	6 620 070	88 702 664
Disposition enligt beslut av årsstämman:			6 620 070	-6 620 070	0
Utdelning			-4 000 000		-4 000 000
Årets resultat				826 766	826 766
Belopp vid årets utgång	100 000	8 228 220	76 374 444	826 766	85 529 430

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	76 374 444
årets vinst	826 766
	77 201 210

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (5 000 kronor per aktie)	5 000 000
i ny räkning överföres	72 201 210
	77 201 210

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 920 344	13 378 620
Övriga rörelseintäkter		163 158	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 083 502	13 378 620
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-4 190 093	-10 122 724
Övriga externa kostnader		-1 010 148	-486 836
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-577 776	-577 777
Nedskrivning av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		0	2 174 145
Summa rörelsekostnader		-5 778 017	-9 013 192
Rörelseresultat		3 305 485	4 365 428
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	4 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 179 512	846 720
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 154 996	-2 124 493
Summa finansiella poster		24 516	2 722 227
Resultat efter finansiella poster		3 330 001	7 087 655
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 400 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		0	-230 000
Summa bokslutsdispositioner		-2 400 000	-230 000
Resultat före skatt		930 001	6 857 655
Skatter			
Skatt på årets resultat		-103 235	-237 585
Årets resultat		826 766	6 620 070

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	31 424 224	32 002 000
Summa materiella anläggningstillgångar		31 424 224	32 002 000

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	200 000	200 000
Fordringar hos koncernföretag	6	86 139 207	85 542 964
Summa finansiella anläggningstillgångar		86 339 207	85 742 964
Summa anläggningstillgångar		117 763 431	117 744 964

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 625	148 158
Fordringar hos koncernföretag		0	4 000 000
Skattefordringar		878 455	0
Övriga fordringar		243 610	359 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 853	2 043 441
Summa kortfristiga fordringar		1 193 543	6 550 750

Kassa och bank

Kassa och bank		21 897 049	17 212 366
Summa kassa och bank		21 897 049	17 212 366
Summa omsättningstillgångar		23 090 592	23 763 116

SUMMA TILLGÅNGAR

140 854 023

141 508 080

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		8 228 220	8 228 220
Summa bundet eget kapital		8 328 220	8 328 220
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		76 374 444	73 754 374
Årets resultat		826 766	6 620 070
Summa fritt eget kapital		77 201 210	80 374 444
Summa eget kapital		85 529 430	88 702 664
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	7	1 590 000	1 590 000
Summa obeskattade reserver		1 590 000	1 590 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	42 761 500	42 761 500
Övriga skulder		712 850	544 000
Summa långfristiga skulder		43 474 350	43 305 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		199 595	1 625 612
Skulder till koncernföretag		8 088 900	5 332 162
Skatteskulder		0	-744 761
Övriga skulder		229 651	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 742 096	1 687 903
Summa kortfristiga skulder		10 260 242	7 909 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 854 022	141 508 080

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 50 år

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	3 008 486	2 871 272
Hysesintäkter lokaler	6 822 188	6 337 344
Hysesintäkter garage & p-platser	502 880	502 880
Hyses- och avgiftsbortfall	-1 637 144	-130 635
Övriga fakturerade kostnader	223 934	3 797 759
	8 920 344	13 378 620

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
El	-157 877	-187 541
Värme	-576 280	-470 067
Vatten	-181 024	-76 435
Sophantering	-157 550	-126 234
Kabel TV	-16 952	-12 780
Fastighetsförvaltning, avtal	-322 384	-315 938
Fastighetsförvaltning, extra	-158 197	-117 968
Fastighetsskatt/avgift	-636 080	-635 424
Försäkringspremie	-48 771	-50 721
Felavhjälpande underhåll	-283 299	-202 786
Planerade Underhåll	-1 275 688	-7 494 592
Övriga fastighetskostnader	-375 991	-432 238
	-4 190 093	-10 122 724

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 886 803	45 886 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 886 803	45 886 803
Ingående avskrivningar	-13 884 803	-13 307 026
Årets avskrivningar	-577 776	-577 777
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 462 579	-13 884 803
Utgående redovisat värde	31 424 224	32 002 000

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 000	200 000
Utgående redovisat värde	200 000	200 000

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 542 964	16 154 434
Tillkommande fordringar	596 243	70 388 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 139 207	86 542 964
Amorteringar, avgående fordringar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 000 000	-1 000 000
Utgående redovisat värde	86 139 207	85 542 964

Not 7 Periodiseringsfonder

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2022	1 360 000	1 360 000
Periodiseringsfond 2023	230 000	230 000
	1 590 000	1 590 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,63	2025-11-28	21 000 000	21 000 000
SEB	3,63	2025-11-28	21 761 500	21 761 500
			42 761 500	42 761 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	42 761 500	42 761 500
	42 761 500	42 761 500

Stockholm

Olle Florén
Ordförande

Charlotta Wikström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB

Martina Tyseng Blank
Auktoriserad revisor

2025050714753



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 18:44
SENT BY OWNER:
Viktoria Sand · 28.04.2025 16:21
DOCUMENT ID:
HylEbyfpyel
ENVELOPE ID:
HyEZyz6ygl-HylEbyfpyel

DOCUMENT NAME:
R8 V2 Fastighets AB Kannängen 240101-241231 (1).pdf
9 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME/TIMESTAMP	METHOD	DETAILS
1. Charlotta Wikström charlotta@floreana.se	Signed Authenticated	28.04.2025 17:42 28.04.2025 17:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/27) IP: 83.253.243.138
2. Olle Florén charlotta@floreana.se	Signed Authenticated	28.04.2025 17:43 28.04.2025 17:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1933/01/17) IP: 83.253.243.138
3. MARTINA TYSENG BLANK martina.blank@se.gt.com	Signed Authenticated	28.04.2025 18:44 28.04.2025 18:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/09/06) IP: 188.148.250.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kannängen

Org.nr. 556771 - 8472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kannängen för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kannängens finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighets AB Kannängen 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Fastighets AB Kannängen för år 2024 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kannängen 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 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Martina Tyseng Blank
Auktoriserad revisor

2025050714756



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 18:49
SENT BY OWNER:
Viktoria Sand • 28.04.2025 15:40
DOCUMENT ID:
ryWb_HZTyxg
ENVELOPE ID:
S1I-OSbpkgx-ryWb_HZTyxg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Fastighets AB Kannängen 2024-01-01–2024-1
2-31.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIME STAMP (C: T)	METHOD	DETAILS
MARTINA TYSENG BLANK	Signed	28.04.2025 18:49	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/09/06)
martina.blank@se.gt.com	Authenticated	28.04.2025 18:49	Low	IP: 188.148.250.231

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed