

Årsredovisning

för

CA i Växjö AB

556203-7852

Räkenskapsåret

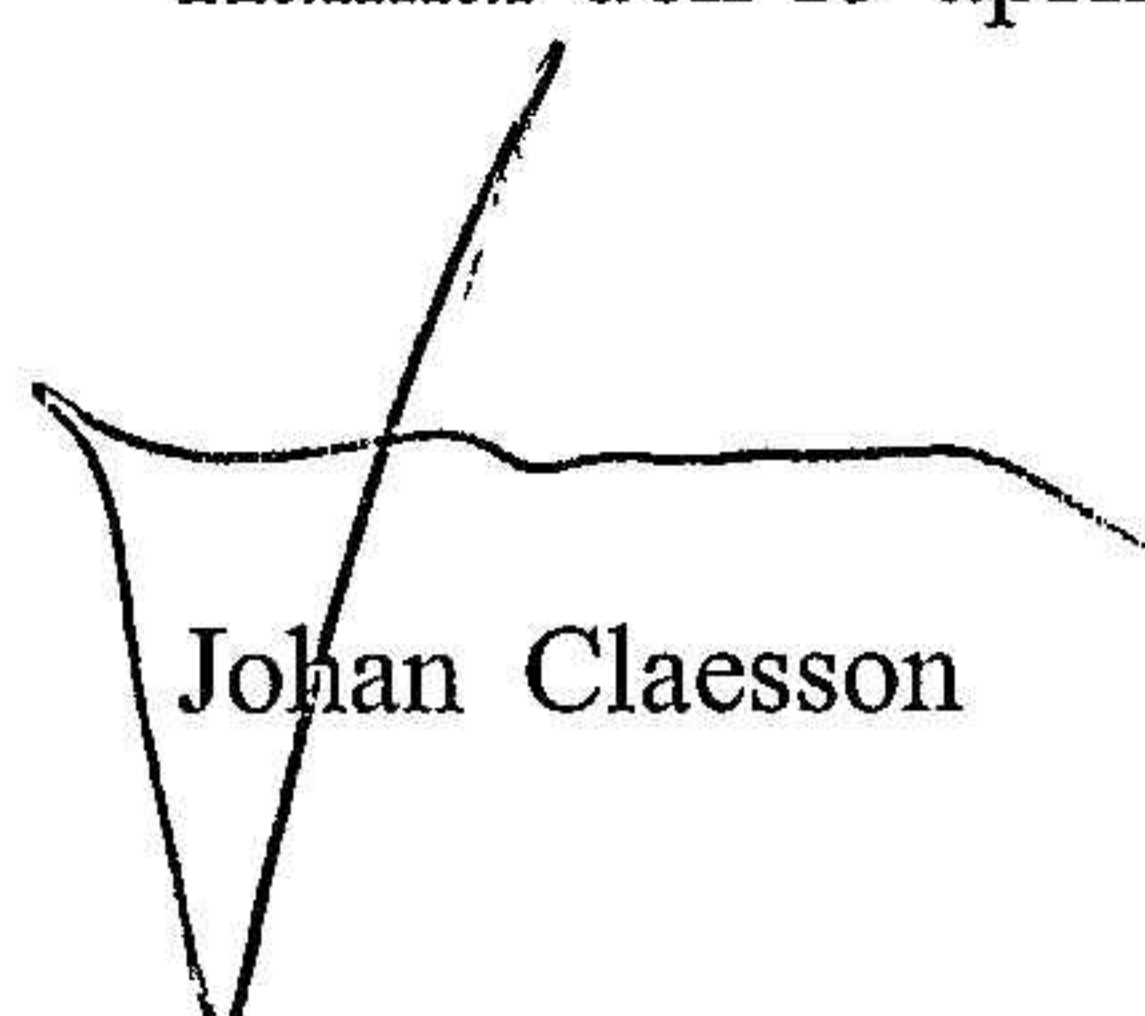
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i CA i Växjö AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 19 april 2023


Johan Claesson

Styrelsen för CA i Växjö AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Fastigheter AB (publ), (Ställföretr.)	1 000	1 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter/nettoomsättning	29 928	22 531	19 603	19 270	20 348
Driftsöverskott	21 266	14 836	14 170	13 127	14 902
Resultat efter finansiella poster	9 484	3 524	6 890	5 758	5 872
Soliditet (%)	49,2	47,2	46,0	43,4	46,2
Uthyrningsgrad - yta % per 31/12	93	94	79	70	85

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	90 568	4 012	94 700
Disposition enligt beslut av årsstämman:			4 012	-4 012	0
Årets resultat				8 256	8 256
Belopp vid årets utgång	100	20	94 580	8 256	102 955

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 579 505
årets vinst	8 255 913
	102 835 418

disponeras så att i ny räkning överföres	102 835 418
---	-------------

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	29 928	22 531
Driftskostnader	2	-6 002	-4 478
Underhållskostnader		-1 432	-1 791
Fastighetsskatt		-1 227	-1 426
Driftsöverskott fastighetsrörelse		21 266	14 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-8 423	-7 810
Bruttoresultat fastighetsrörelse		12 843	7 025
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-1 337	-1 433
Rörelseresultat		11 506	5 593
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	321	176
Räntekostnader		-2 336	-2 237
Övriga finansiella poster	7	-6	-7
Summa finansiella poster		-2 021	-2 068
Resultat efter finansiella poster		9 484	3 524
Bokslutsdispositioner	8	937	1 564
Resultat före skatt		10 421	5 088
Skatt på årets resultat	9	-2 165	-1 077
Årets resultat		8 256	4 012

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad, mark och markanläggning

10, 11 189 371 193 951
189 371 193 951

Summa anläggningstillgångar

189 371 193 951

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 771 61

Fordringar hos koncernföretag

25 723 16 879

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 700 52

28 195 16 993

Kassa och bank

12 15

Summa omsättningstillgångar

28 207 17 008

SUMMA TILLGÅNGAR

217 577 210 959

Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

120

120

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

94 580

90 568

Årets resultat

8 256

4 012

102 835

94 580

Summa eget kapital

102 955

94 700

Obeskattade reserver

13

5 237

6 174

Avsättningar

14

Uppskjuten skatteskuld

11 192

11 534

Summa avsättningar

11 192

11 534

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

90 683

91 880

Summa långfristiga skulder

90 683

91 880

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

1 199

1 032

Leverantörsskulder

571

1 706

Aktuella skatteskulder

1 558

839

Övriga skulder

1 230

677

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

2 951

2 418

Summa kortfristiga skulder

7 510

6 671

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

217 577

210 959

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar vilken upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter/nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lokaler	29 898	22 514
Övriga	30	17
	29 928	22 531

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	3 784	2 773
Fastighetsdrift	2 218	1 705
	6 002	4 478

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgäst Anpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	8 062	7 449
Markanläggningar	362	362
	8 423	7 810

Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Övriga kostnader	35	5
Övriga kostnader från koncernbolag	1 302	1 428
	1 337	1 433

Revisionsarvodet redovisas i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB där administrationen hanteras.

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	321	176
	321	176

Not 7 Övriga finansiella kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Övriga finansiella poster	6	7
	6	7

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Återföring från periodiseringsfond	937	1 564
	937	1 564

Not 9 Skatt på årets resultat

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Aktuell skatt	2 507	1 318
Uppskjuten skatt	-341	-242
	2 165	1 077

Not 10 Byggnad, mark och markanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 873	253 708
Inköp	3 843	1 785
EU-bidrag	0	-1 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	257 716	253 873
Ingående avskrivningar	-59 922	-52 112
Årets avskrivningar	-8 423	-7 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 346	-59 922
Utgående redovisat värde	189 371	193 951
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	189 371	193 951
Skattemässigt restvärde	141 806	137 962

Not 11 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m2		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Tvinnaren 3, Arabygatan 13, Växjö	8 400	0	8 400
Tvinnaren 4, Arabygatan 9, Växjö	9 573	0	9 573
Tvinnaren 5, Arabygatan 11, Växjö	2 642	0	2 642
Svetsaren 3, Smedjegatan 4, Växjö	3 500	0	3 500
Svetsaren 5, Storgatan 70, Växjö	2 713	0	2 713
	26 828	0	26 828

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	52	52
Upplupna hyresintäkter	647	0
	700	52

Not 13 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	937
Periodiseringsfond 2017	1 067	1 067
Periodiseringsfond 2018	1 158	1 158
Periodiseringsfond 2019	1 297	1 297
Periodiseringsfond 2020	1 715	1 715
	5 237	6 174

Not 14 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	11 192	11 534
	11 192	11 534

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	90 683	91 880
	90 683	91 880
Kortfristiga skulder		
Förfall inom ett år från balansdagen	1 199	1 032
	1 199	1 032

Räntederivat (ränteswapar) som används för bindning av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 89,2 Mkr (107,8). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 5,6 Mkr (-1,2).

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 394	2 777
Upplupna räntekostnader	47	7
Övriga upplupna kostnader	189	189
Förskottsbetald moms	-679	-555
	2 951	2 418

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	121 549	121 549
	121 549	121 549

Kalmar den 24 mars 2023


Johan Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2023


Franz Lindström
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till CA i Växjö AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 24 mars 2023



Franz Lindström
Auktoriserad revisor

2023050317133