

Årsredovisning

för

Staden Fastigheter i Ulricehamn AB

559133-5863

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-05.

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:

Daniel Utbult, Styrelseledamot

2024-04-12

Styrelsen för Staden Fastigheter i Ulricehamn AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I slutet av december färdigställdes en ny industribyggnad.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

1 mars 2024 såldes det helägda dotterbolaget St Gunnagården AB, 559101-6117, till koncernbolaget Smedjebacken Padelhus AB, 559275-1894.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 75% av Vätterledens Fastigheter AB och till 25% av Vasavik AB.

Moderföretag i den största koncern där Staden Fastigheter i Ulricehamn AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Staden Fastigheter i Ulricehamn AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	3 427	3 096	2 858	2 841
Driftsnetto	3 339	3 010	2 771	2 726
Resultat efter finansiella poster	992	1 139	1 041	1 149
Balansomslutning	53 408	33 825	31 695	30 856
Soliditet (%)	26,3	11,0	9,2	7,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	1 503	439	1 992
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		439	-439	0
Erhållna aktieägartillskott		10 000		10 000
Årets resultat			163	163
Belopp vid årets utgång	50	11 942	163	12 155

Aktieägarna har lämnat villkorat aktieägartillskott som uppgår till totalt 10 060 tkr (60 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 942 386
årets vinst	162 871
	12 105 257
disponeras så att i ny räkning överföres	12 105 257
	12 105 257

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		3 427	3 096
Fastighetskostnader	2	-88	-86
Driftsnetto		3 339	3 010
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 236	-1 236
Resultat efter avskrivningar		2 103	1 774
Central administration och marknadsföring		-41	-103
Övriga rörelseintäkter		32	32
Rörelseresultat		2 094	1 703
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		162	18
Ränteintäkter		1	0
Räntekostnader koncernföretag		-268	-159
Räntekostnader		-996	-423
		-1 101	-564
Resultat efter finansiella poster		993	1 139
Bokslutsdispositioner	3	-655	-503
Resultat före skatt		338	636
Skatt på årets resultat		-175	-197
Årets resultat		163	439

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 942	1 503
Årets resultat		163	439
		12 105	1 942
Summa eget kapital		12 155	1 992
Obeskattade reserver	9	2 357	2 169
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		1 958	2 047
Summa avsättningar		1 958	2 047
Långfristiga skulder			
	10, 11		
Skulder till kreditinstitut		15 660	16 380
Skulder till koncernföretag		5 130	5 130
Övriga skulder		1 710	4 210
Summa långfristiga skulder		22 500	25 720
Kortfristiga skulder			
	11		
Skulder till kreditinstitut		720	720
Leverantörsskulder		3 022	93
Skulder till koncernföretag		5 804	52
Aktuella skatteskulder		21	24
Övriga skulder		2 500	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 371	859
Summa kortfristiga skulder		14 438	1 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 408	33 825

Noter

Tkr

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

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

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 överförts 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.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas. För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift inkl fastighetsadministration	44	42
Fastighetsskatt	44	44
	88	86

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	426	438
Återföring av periodiseringsfonder	-471	0
Lämnade koncernbidrag	467	52
Förändring av överavskrivningar	233	13
	655	503

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	38 743	38 743
Inköp	21 318	0
Omklassificeringar	173	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 235	38 743
Ingående avskrivningar	-10 803	-9 579
Årets avskrivningar	-1 224	-1 224
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 027	-10 803
Utgående redovisat värde	48 208	27 940

Not 5 Byggnadsinverntarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123	123
Inköp	756	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	879	123
Ingående avskrivningar	-16	-4
Årets avskrivningar	-12	-12
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29	-16
Utgående redovisat värde	850	106

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	819	382
Under året nedlagda kostnader	10	437
Under året omförda kostnader	-819	0
Utgående nedlagda kostnader	10	819
Utgående redovisat värde	10	819

Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 530	1 530
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 530	1 530
Utgående redovisat värde	1 530	1 530

Not 8 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	10	10
Utgående redovisat värde	10	10

Not 9 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	279	46
Periodiseringsfond 2017	0	471
Periodiseringsfond 2018	234	234
Periodiseringsfond 2019	573	573
Periodiseringsfond 2021	407	407
Periodiseringsfond 2022	438	438
Periodiseringsfond 2023	426	0
	2 357	2 169

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 720 tkr (720 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 660	16 380
	15 660	16 380
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	720	720
	720	720

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	2	2
Förutbetalda hyresinkomster	848	857
Övriga poster	1 521	0
	2 371	859

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	18 000	18 000
	18 000	18 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

1 mars 2024 såldes det helägda dotterbolaget St Gunnagården AB, 559101-6117, till koncernbolaget Smedjebacken Padelhus AB, 559275-1894.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2024-04-04

Daniel Utbult

Daniel Utbult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Staden Fastigheter i Ulricehamn AB, org.nr 559133-5863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Staden Fastigheter i Ulricehamn AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Staden Fastigheter i Ulricehamn ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för Staden Fastigheter i Ulricehamn AB.

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 Staden Fastigheter i Ulricehamn 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 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 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 Staden Fastigheter i Ulricehamn AB för år 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Staden Fastigheter i Ulricehamn AB enligt god revisionssed 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.

Göteborg den 4 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor