

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Kaninen

556121-8115

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-12.

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:

Johan Östling, Styrelseledamot
2023-04-25

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Kaninen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bebygger, äger och förvaltar fastigheter.

Bolaget är moderbolag i en koncern med det helägda dotterbolaget Fastighets AB Kajan, 556185-5817, vars verksamhet är att köpa, sälja, äga och förvalta fast egendom.

Bolaget har inga anställda. Fastighetsskötsel och administration ombesörjes av David Nilsson Fastigheter AB, 556246-0922, Luleå.

Företaget har sitt säte i Luleå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 152	5 990	5 990	5 921
Resultat efter finansiella poster	1 846	1 728	1 996	1 694
Soliditet (%)	44,1	41,9	37,7	39,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	20 000	9 930 930	1 026 438	12 977 368
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 026 438	-1 026 438	0
Årets resultat				1 096 443	1 096 443
Belopp vid årets utgång	2 000 000	20 000	10 957 368	1 096 443	14 073 811

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 957 368
årets vinst	1 096 443
	12 053 811
disponeras så att i ny räkning överföres	12 053 811
	12 053 811

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		6 152 450	5 990 451
Övriga rörelseintäkter		599 478	9 065
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		6 751 928	5 999 516
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 147 328	-3 560 910
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-512 027	-512 026
Summa rörelsekostnader		-4 659 355	-4 072 936
Rörelseresultat		2 092 573	1 926 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 155	4 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-280 932	-203 951
Summa finansiella poster		-246 777	-198 995
Resultat efter finansiella poster		1 845 796	1 727 585
Bokslutsdispositioner			
Förändringar av periodiseringsfonder		-463 100	-433 300
Summa bokslutsdispositioner		-463 100	-433 300
Resultat före skatt		1 382 696	1 294 285
Skatter			
Skatt på årets resultat		-286 253	-267 847
Årets resultat		1 096 443	1 026 438

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	21 097 248	21 609 275
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 238 038	1 214 200
Summa materiella anläggningstillgångar		22 335 286	22 823 475
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		22 335 289	22 823 478
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		480	32 638
Övriga fordringar		1 689	23 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		147 705	144 248
Summa kortfristiga fordringar		149 874	200 368
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		12 769 564	10 602 764
Summa kassa och bank		12 769 564	10 602 764
Summa omsättningstillgångar		12 919 438	10 803 132
SUMMA TILLGÅNGAR		35 254 727	33 626 610

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		2 000 000	2 000 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		2 020 000	2 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 957 368	9 930 930
Årets resultat		1 096 443	1 026 438
Summa fritt eget kapital		12 053 811	10 957 368
Summa eget kapital		14 073 811	12 977 368
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 854 400	1 391 300
Summa obeskattade reserver		1 854 400	1 391 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	18 188 747	18 282 397
Summa långfristiga skulder		18 188 747	18 282 397
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	93 860	94 140
Leverantörsskulder		313 022	447 567
Övriga skulder		40 634	22 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		690 253	411 621
Summa kortfristiga skulder		1 137 769	975 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 254 727	33 626 610

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	27	26
Övriga räntekostnader	280 905	203 925
	280 932	203 951

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 673 885	34 673 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 673 885	34 673 885
Ingående avskrivningar	-13 064 610	-12 552 584
Årets avskrivningar	-512 027	-512 026
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 576 637	-13 064 610
Utgående redovisat värde	21 097 248	21 609 275

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 214 200	0
Inköp	23 838	1 214 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 238 038	1 214 200
Utgående redovisat värde	1 238 038	1 214 200

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighets AB Kajan	100%	100%	10 000	3 3
	Org.nr		Säte	
Fastighets AB Kajan	556185-5817		Luleå	

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	17 813 307	17 905 837
	17 813 307	17 905 837

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 282 607 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 188 747	18 282 397
	18 188 747	18 282 397
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	93 860	94 140
	93 860	94 140

Not 8 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	27 605 000	27 605 000
	27 605 000	27 605 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	22 349 000	22 349 000
	22 349 000	22 349 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Luleå 2023-04-12

Kristina Östling - Boström
Kristina Östling - Boström
Ordförande

Johan Östling
Johan Östling
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-12

Advise North AB

Claus Thingvall
Claus Thingvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Kaninen

Org.nr 556121-8115

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Kaninen för räkenskapsåret 2022

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

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Kaninen enligt god revisorssed 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 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 lämpligt, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Kaninen för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Kaninen enligt god revisorssed 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 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

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 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.

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 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 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 räkenskaperna. 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.

Luleå 2023-04-12

Claus Thingvall
Claus Thingvall
Auktoriserad revisor