

Årsredovisning

för

Fastighets Aktiebolaget Kajan

556185-5817

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-03.

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
2024-05-15

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Kajan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Kajan ska köpa, sälja, äga och förvalta fast egendom.

Bolaget är helägt dotterbolag till moderbolaget Fast AB Kaninen, 556121-5115, vars verksamhet är att köpa, sälja, äga och förvalta fast egendom.

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

Företaget har sitt säte i Luleå.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Företaget har under 2022 påbörjat stora ombyggnationer i fastigheten anpassat mot lokalhyresgäster. Etapp 1 färdigställdes under 2022 med två nya hyresgäster som flyttat in i slutet av räkenskapsåret. Etapp 2 fortgår och en ny hyresgäst har kontrakterats och inflyttning sker 1 januari 2024. För övriga ytor söks nya hyresgäster. Färdigställande av resterande vakanta ytor kommer att ske i samband med nya kontrakterade hyresgäster.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 987	6 425	5 202	3 633
Resultat efter finansiella poster	2 447	725	1 988	-3 135
Soliditet (%)	24,7	26,0	34,7	33,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	20 000	14 900 615	356 692	16 277 307
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			356 692	-356 692	0
Årets resultat				1 372 935	1 372 935
Belopp vid årets utgång	1 000 000	20 000	15 257 307	1 372 935	17 650 242

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 257 307
årets vinst	1 372 935
	16 630 242
disponeras så att	
i ny räkning överföres	16 630 242
	16 630 242

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

Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	7 987 325	6 424 860
Övriga rörelseintäkter	366 980	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	8 354 305	6 424 860

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-3 529 307	-4 300 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 330 493	-862 579
Summa rörelsekostnader	-4 859 800	-5 162 725

Rörelseresultat

3 494 505 **1 262 135**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	419 780	46 519
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 467 600	-583 638
Summa finansiella poster	-1 047 820	-537 119

Resultat efter finansiella poster

2 446 685 **725 016**

Bokslutsdispositioner

Förändringar av periodiseringsfonder	-663 600	-227 600
Summa bokslutsdispositioner	-663 600	-227 600

Resultat före skatt

1 783 085 **497 416**

Skatter

Skatt på årets resultat	-410 150	-140 724
Årets resultat	1 372 935	356 692

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	48 249 477	27 866 201
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	14 951 864	23 408 913
Summa materiella anläggningstillgångar		63 201 341	51 275 114

Summa anläggningstillgångar

63 201 341

51 275 114

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 564	0
Övriga fordringar		43 545	1 662 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		214 764	590 871
Summa kortfristiga fordringar		273 873	2 253 669

Kassa och bank

Kassa och Bank		14 396 346	13 177 201
Summa kassa och bank		14 396 346	13 177 201

Summa omsättningstillgångar

14 670 219

15 430 870

SUMMA TILLGÅNGAR

77 871 560

66 705 984

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		1 020 000	1 020 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		15 257 307	14 900 615
Årets resultat		1 372 935	356 692
Summa fritt eget kapital		16 630 242	15 257 307
Summa eget kapital		17 650 242	16 277 307
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 035 900	1 372 300
Summa obeskattade reserver		2 035 900	1 372 300
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	44 300 369	44 317 496
Skulder till koncernföretag		10 000 000	0
Summa långfristiga skulder		54 300 369	44 317 496
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 256	17 428
Leverantörsskulder		1 854 181	2 936 203
Skulder till koncernföretag		113 500	0
Skatteskulder		268 216	254 795
Övriga skulder		73	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 631 823	1 530 422
Summa kortfristiga skulder		3 885 049	4 738 881
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		77 871 560	66 705 984

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	10-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 468 598	43 101 618
Inköp	0	366 980
Omklassificeringar	21 713 769	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 182 367	43 468 598
Ingående avskrivningar	-15 602 397	-14 739 818
Årets avskrivningar	-1 330 493	-862 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 932 890	-15 602 397
Utgående redovisat värde	48 249 477	27 866 201

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	493 000	493 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	493 000	493 000
Ingående avskrivningar	-493 000	-493 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-493 000	-493 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 408 912	3 804 574
Inköp	13 256 721	19 604 338
Omklassificeringar	-21 713 769	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 951 864	23 408 912
Utgående redovisat värde	14 951 864	23 408 912

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	44 231 345	44 247 784
	44 231 345	44 247 784

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 44 317 625 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-44 300 369	-44 317 496
	-44 300 369	-44 317 496
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 256	17 428
	17 256	17 428

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Fastighetsaktiebolaget Kaninen	556121-8115	Luleå

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	44 350 000	44 350 000
	44 350 000	44 350 000

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

Luleå 2024-05-03

Johan Östling
Johan Östling
Verkställande direktör

Kristina Östling - Boström
Kristina Östling - Boström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03

Advise North AB

Claus Thingvall
Claus Thingvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Kajan
Org.nr 556185-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Kajan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Kajans finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Aktiebolaget Kajan 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.

Advise

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

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Kajan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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 Aktiebolaget Kajan 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.

Advise

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.

Luleå, 2024-05-03

Advise North AB

Claus Thingvall

Claus Thingvall
Auktoriserad revisor

Fastighets Aktiebolaget Kajan, Org.nr 556185-5817