

Fastighets AB Valutan
Box 15137
167 15 Bromma

Årsredovisning
för
Fastighets AB Valutan
556085-3938

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-17.
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:

Tino Goetze, Styrelseledamot
2024-05-17

Styrelsen för Fastighets AB Valutan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning på Gotland. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Brovalvet Förvaltnings AB.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget har sju helägda dotterbolag.

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 995	16 713	15 732	15 014	14 906
Resultat efter finansiella poster	5 343	-166	25 449	5 402	5 346
Soliditet (%)	26	23	22	16	18

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	840 000	168 000	65 423 431	2 747 088	69 178 519
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 746 983	-2 746 983	0
Årets resultat				3 271 852	3 271 852
Belopp vid årets utgång	840 000	168 000	68 170 414	3 271 957	72 450 371

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	68 170 519
årets vinst	3 271 852
	71 442 371
disponeras så att i ny räkning överföres	71 442 371
	71 442 371

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		17 995 285	16 713 497
Övriga rörelseintäkter		0	30 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		17 995 285	16 743 497
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-7 095 010	-12 856 633
Personalkostnader		-462 489	-410 050
Övriga externa kostnader		-92 613	-105 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 154 677	-2 144 447
Summa rörelsekostnader		-9 804 789	-15 516 946
Rörelseresultat		8 190 496	1 226 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 498 132	967 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 345 274	-2 360 497
Summa finansiella poster		-2 847 142	-1 392 704
Resultat efter finansiella poster		5 343 354	-166 153
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		9 550 000	4 800 000
Lämnade koncernbidrag		-10 330 000	0
Förändring av periodiseringsfonder		-406 500	-1 166 000
Summa bokslutsdispositioner		-1 186 500	3 634 000
Resultat före skatt		4 156 854	3 467 847
Skatter			
Skatt på årets resultat		-885 002	-720 864
Årets resultat		3 271 852	2 746 983

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	118 137 967	119 621 395
Summa materiella anläggningstillgångar		118 137 967	119 621 395
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	113 727 036	113 727 036
Fordringar hos koncernföretag	6	32 904 579	43 323 346
Summa finansiella anläggningstillgångar		146 631 615	157 050 382
Summa anläggningstillgångar		264 769 582	276 671 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 171 695	3 945 675
Fordringar hos koncernföretag		18 144 289	30 260 165
Övriga fordringar		193 583	971 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 375 692	1 080 826
Summa kortfristiga fordringar		24 885 259	36 257 730
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 529 225	2 009 253
Summa kassa och bank		1 529 225	2 009 253
Summa omsättningstillgångar		26 414 484	38 266 983
SUMMA TILLGÅNGAR		291 184 066	314 938 760

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	840 000	840 000
Reservfond	168 000	168 000
Summa bundet eget kapital	1 008 000	1 008 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	68 170 519	65 423 536
Årets resultat	3 271 852	2 746 983
Summa fritt eget kapital	71 442 371	68 170 519
Summa eget kapital	72 450 371	69 178 519

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder	4 804 000	4 397 500
Summa obeskattade reserver	4 804 000	4 397 500

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut	113 258 845	113 618 605
Skulder till koncernföretag	47 124 786	74 449 656
Övriga skulder	46 700 680	46 700 680
Summa långfristiga skulder	207 084 311	234 768 941

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	359 760	359 760
Leverantörsskulder	847 764	417 307
Övriga skulder	215 467	248 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 422 393	5 567 863
Summa kortfristiga skulder	6 845 384	6 593 800

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

291 184 066

314 938 760

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.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	143 344 224	143 344 224
Inköp	671 249	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 015 473	143 344 224
Ingående avskrivningar	-23 722 829	-21 578 382
Årets avskrivningar	-2 154 677	-2 144 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 877 506	-23 722 829
Utgående redovisat värde	118 137 967	119 621 395

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	113 727 036	113 727 036
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	113 727 036	113 727 036
Utgående redovisat värde	113 727 036	113 727 036

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 323 346	42 942 917
Tillkommande fordringar	0	380 429
Avgående fordringar	-10 418 767	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 904 579	43 323 346
Utgående redovisat värde	32 904 579	43 323 346

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	210 785 511	233 329 901
	210 785 511	233 329 901

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 113 618 605 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	113 258 845	113 618 605
	113 258 845	113 618 605
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	359 760	359 760
	359 760	359 760

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	117 398 000	117 398 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	71 793 336	71 793 336
	189 191 336	189 191 336

Not 10 Eventualförpliktelser

Stockholm 2024-05-17

Tino Goetze

Tino Goetze

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

Tobias Benne

Tobias Benne

Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Valutan

Org.nr 556085-3938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Valutan för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Valutans finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Valutan 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 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 den 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. Den 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastighets AB Valutan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Valutan 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 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 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.

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.

Stockholm 2024-05-17

Tobias Benne

Tobias Benne

Godkänd revisor