

Årsredovisning

för

Fittjahöjden Fastighets AB

559155-7078

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fittjahöjden Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka 2024-06-10


Martin Sundquist

Styrelsen för Fittjahöjden Fastighets AB 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).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Forbonden 8 med adress Fittja torg 10-16 i Fittja centrum, Botkyrka kommun. Fastigheten består av 64 hyreslägenheter samt en kommersiell lokal.

Bolaget har inte haft några anställda och inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

Ägarförhållanden

Fittjahöjden Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Kungsvåningen Förvaltning AB med säte i Nacka. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kungsvåningen AB.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Nettoomsättning | 11 106 | 10 733 | 10 571 | 10 423 | 8 051 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 767 | 1 022 | 2 652 | 2 867 | 319 |
| Soliditet (%) | 2,9 | 2,8 | 2,3 | 1,6 | 0,2 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 3 652 945 | 597 234 | 4 350 179 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | 597 234 | -597 234 | 0 |
| Årets resultat | | | 91 172 | 91 172 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 4 250 179 | 91 172 | 4 441 351 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|---|------------------|
| balanserad vinst | 4 250 180 |
| årets vinst | 91 172 |
| | 4 341 352 |
| disponeras så att i ny räkning överföres | 4 341 352 |

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

Resultaträkning

| | Not | 2023-01-01 -2023-12-31 | 2022-01-01 -2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | | 11 105 684 | 10 733 433 |
| Övriga rörelseintäkter | | 86 850 | 0 |
| | | 11 192 534 | 10 733 433 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Inköpskostnader avseende fastigheter | | -1 800 227 | -1 837 035 |
| Övriga externa kostnader | | -124 182 | -417 204 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -3 873 683 | -3 873 683 |
| | | -5 798 093 | -6 127 922 |
| Rörelseresultat | | 5 394 441 | 4 605 511 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 962 | 22 |
| Räntekostnader avseende koncernförstag | | 0 | -243 408 |
| Övriga räntekostnader | | -7 161 987 | -3 340 170 |
| | | -7 161 025 | -3 583 556 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 766 584 | 1 021 954 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållet koncernbidrag | | 2 800 000 | 0 |
| Resultat före skatt | | 1 033 416 | 1 021 954 |
| Skatt på årets resultat | 2 | -942 244 | -424 720 |
| Årets resultat | | 91 172 | 597 234 |

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

144 744 699

148 618 382

144 744 699

148 618 382

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjutna skattefordringar

4

169 396

134 348

169 396

134 348

Summa anläggningstillgångar

144 914 095

148 752 730

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

228 043

91 798

Fordringar hos koncernföretag

1 300 000

178 876

Övriga kortfristiga fordringar

88 192

52 681

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 646

131 668

1 667 881

455 023

Kassa och bank

4 215 138

5 629 505

Summa omsättningstillgångar

5 883 019

6 084 528

SUMMA TILLGÅNGAR

150 797 114

154 837 258

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

100 000

100 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 250 180

3 652 946

Årets resultat

91 172

597 234

4 341 352

4 250 180

Summa eget kapital

4 441 352

4 350 180

Långfristiga skulder

5

Skulder till kreditinstitut

133 350 000

134 750 000

Skulder till koncernföretag

9 248 500

10 748 500

Summa långfristiga skulder

142 598 500

145 498 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 400 000

1 400 000

Förskott från kunder

483 056

1 608 846

Leverantörsskulder

148 101

258 601

Skulder till koncernföretag

59 875

602 658

Aktuella skatteskulder

1 493 460

1 004 060

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

172 770

114 413

Summa kortfristiga skulder

3 757 262

4 988 578

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

150 797 114

154 837 258

Noter

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

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med villkoren i gällande hyresavtal, i den period uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-----------|-------------|
| Byggnader | 20 - 100 år |
|-----------|-------------|

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgifter redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av bostäder klassificeras som operationell leasing. Leaseintäkterna redovisas linjärt under leasingsperioden.

Koncernförhållanden

Fittjahöjden Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Kungsvåningen Förvaltning AB, org. nr 556789-2947. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kungsvåningen AB, org. nr 556422-2668. Samtliga företag har sitt säte i Nacka.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Skatt på årets resultat

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| Aktuell skatt | -977 292 | -459 767 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 35 048 | 35 047 |
| Totalt redovisad skatt | -942 244 | -424 720 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 163 467 500 | 163 467 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 163 467 500 | 163 467 500 |
| Ingående avskrivningar | -14 849 118 | -10 975 435 |
| Årets avskrivningar | -3 873 683 | -3 873 683 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 722 801 | -14 849 118 |
| Utgående redovisat värde | 144 744 699 | 148 618 382 |

Not 4 Uppskjutna skattefordringar

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av uppskjuten skattefordran avseende temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på fastigheten.

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 134 348 | 99 301 |
| Tillkommande fordringar | 35 048 | 35 047 |
| | 169 396 | 134 348 |

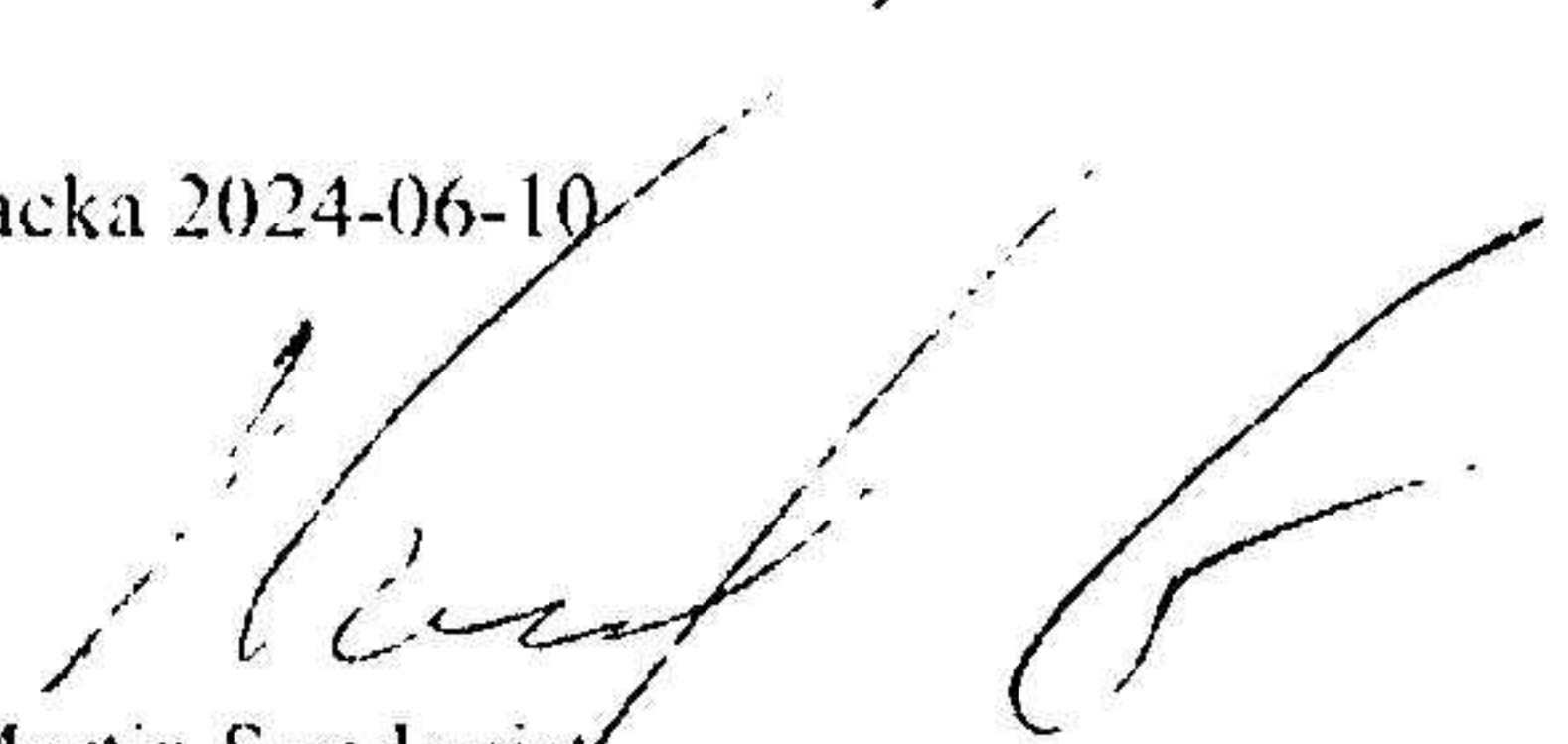
Not 5 Långfristiga skulder

Bolagets skulder till kreditinstitut utgörs sedan flera år av ett lån hos banken som på grund av avtalets räntevillkor till sin lydelse har en förfalldag inom ett år. I likhet med tidigare år har endast överenskommen amortering redovisats som kortfristig del eftersom styrelsens avsikt är att bibehålla kreditförhållandet under längre tid vilket förklaras vara en gemensam ståndpunkt hos parterna.

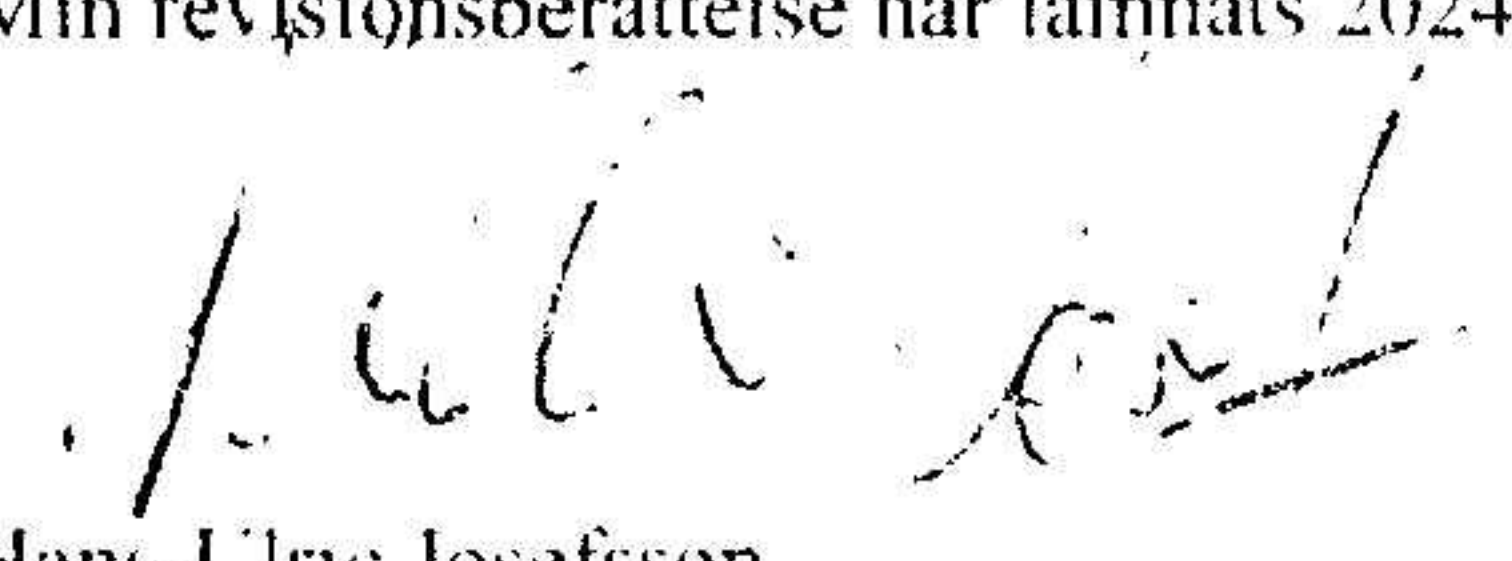
Not 6 Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 140 000 000 | 140 000 000 |
| | 140 000 000 | 140 000 000 |

Nacka 2024-06-10


Martin Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10


Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fittjahöjdens Fastighets AB
Org.nr. 559155-7078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fittjahöjdens Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fittjahöjdens Fastighets ABs 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 Fittjahöjdens Fastighets AB 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 andamålsenliga 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 bedomningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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 revisorssed 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fittjahöjdens Fastighets AB för år 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 Fittjahöjdens Fastighets AB 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 andamålsenliga 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 fortlopande bedoma 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 bedoma 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 bedoma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nacka den 10 juni 2024

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor