

Årsredovisning
för
Fastighets AB Kajan
556185-5817

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 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 Fastighets AB Kajan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 räkenskapsåret påbörjat stora ombyggnationer i fastigheten för kommande lokalhyresgäster. Etapp 1, klar, med två nya hyresgäster som flyttat in i slutet av räkenskapsåret. Etapp 2 fortgår och nya lokalhyresgäster sökes.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 425	5 202	3 633	6 176
Resultat efter finansiella poster	725	1 988	-3 135	2 153
Soliditet (%)	26,0	34,7	33,4	34,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	20 000	13 328 819	1 571 796	15 920 615
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 571 796	-1 571 796	0
Årets resultat				356 692	356 692
Belopp vid årets utgång	1 000 000	20 000	14 900 615	356 692	16 277 307

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 900 615
årets vinst	356 692
	15 257 307

disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 257 307
	15 257 307

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	6 424 860	5 201 752
Övriga rörelseintäkter	0	800 146
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	6 424 860	6 001 898

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-4 300 146	-2 779 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-862 579	-859 520
Summa rörelsekostnader	-5 162 725	-3 638 927

Rörelseresultat

1 262 135 **2 362 971**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	46 519	15
Räntekostnader och liknande resultatposter	-583 638	-375 294
Summa finansiella poster	-537 119	-375 279

Resultat efter finansiella poster

725 016 **1 987 692**

Bokslutsdispositioner

Förändringar av periodiseringsfonder	-227 600	-257 000
Summa bokslutsdispositioner	-227 600	-257 000

Resultat före skatt

497 416 **1 730 692**

Skatter

Skatt på årets resultat	-140 724	-158 896
Årets resultat	356 692	1 571 796

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	27 866 201	28 361 800
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	23 408 913	3 804 574
Summa materiella anläggningstillgångar		51 275 114	32 166 374

Summa anläggningstillgångar

51 275 114

32 166 374

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	768 698
Övriga fordringar		1 662 798	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		590 871	527 702
Summa kortfristiga fordringar		2 253 669	1 296 400

Kassa och bank

Kassa och Bank		13 177 201	14 981 002
Summa kassa och bank		13 177 201	14 981 002

Summa omsättningstillgångar

15 430 870

16 277 402

SUMMA TILLGÅNGAR

66 705 984

48 443 776

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		14 900 615	13 328 819
Årets resultat		356 692	1 571 796
Summa fritt eget kapital		15 257 307	14 900 615
Summa eget kapital		16 277 307	15 920 615
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 372 300	1 144 700
Summa obeskattade reserver		1 372 300	1 144 700
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	44 317 496	29 334 789
Summa långfristiga skulder		44 317 496	29 334 789
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	17 428	17 608
Leverantörsskulder		2 936 203	1 222 023
Skatteskulder		254 795	177 516
Övriga skulder		33	143 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 530 422	482 963
Summa kortfristiga skulder		4 738 881	2 043 672
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 705 984	48 443 776

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
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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 101 618	43 101 618
Inköp	366 980	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 468 598	43 101 618
Ingående avskrivningar	-14 739 818	-13 880 298
Årets avskrivningar	-862 579	-859 520
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 602 397	-14 739 818
Utgående redovisat värde	27 866 201	28 361 800

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 804 574	2 101 394
Inköp	19 604 338	1 703 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 408 912	3 804 574
Utgående redovisat värde	23 408 912	3 804 574

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	44 247 784	29 264 357
	44 247 784	29 264 357

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 44 334 924 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	44 317 496	29 334 789
	44 317 496	29 334 789

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	17 428	17 608
	17 428	17 608

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Fastighetsaktiebolaget Kaninen	556121-8115	Luleå

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	44 350 000	25 000 000
	44 350 000	25 000 000

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

Luleå 2023-04-12

Johan Östling
Johan Östling
Verkställande direktör

Kristina Östling - Boström
Kristina Östling - Boström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-12

Advise North AB

Claus Thingvall
Claus Thingvall
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Kajan

Org.nr 556185-5817

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Kajan för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Kajans 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 Fastighets AB Kajan 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 Fastighets AB Kajan 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Kajan 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