

Årsredovisning för  
**Fastighets Futura i Lund AB**  
559194-3591

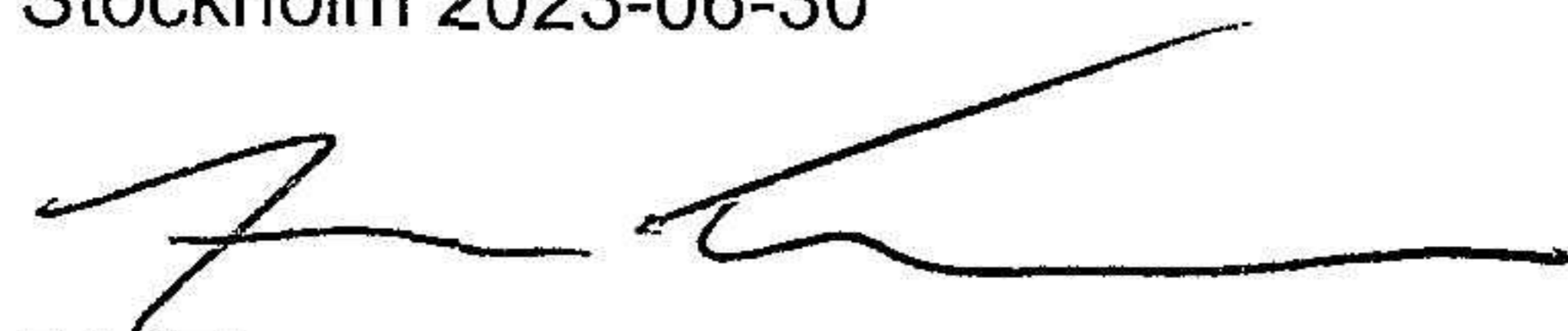
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Futura i Lund AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-29. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-30



Pär Thomaeus  
Verkställande direktör

Årsredovisning för  
**Fastighets Futura i Lund AB**  
559194-3591

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Futura i Lund AB, 559194-3591, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget med säte i Stockholm registrerades år 2019 och bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget äger fastigheten Parasollet 2 i Lund.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nettomsättningen har ökat då fastigheten varit uthyrd under hela år 2022. Föregående år var fastigheten uthyrd från december.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr
Nettomsättning	6 742 252	519 485	-	-	
Resultat efter finansiella poster	-1 236 307	-2 590 805	-153 752	-106 433	
Balansomslutning	191 638 855	230 233 455	108 839 076	99 000	
Soliditet %	19,2	16,7	44,4	50,5	

### Eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	38 351 054
Årets resultat		-1 610 492
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>36 740 562</b>

### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	38 351 054
Årets resultat	-1 610 492
<b>Totalt</b>	<b>36 740 562</b>
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	36 740 562
<b>Summa</b>	<b>36 740 562</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		6 742 252	519 485
Övriga rörelseintäkter		221 083	-
		<u>6 963 335</u>	<u>519 485</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 232 879	-364 160
Övriga externa kostnader		-595 341	-889 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 196 398	-
		<u>2 938 717</u>	<u>-733 921</u>
<b>Rörelseresultat</b>			
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	55	100 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 175 079	-1 957 085
		<u>-1 236 307</u>	<u>-2 590 805</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 236 307</u>	<u>-2 590 805</u>
Skatt på årets resultat		-374 185	-368 189
		<u>-1 610 492</u>	<u>-2 958 994</u>
<b>Årets resultat</b>			

2023070433690

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	190 271 577	25 212 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	204 227 526
		190 271 577	229 439 526
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	7	121 681	-
		121 681	-
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		190 393 258	229 439 526
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		141 631	87 172
Övriga fordringar		293 527	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		351 198	-
		786 356	87 172
<b>Kassa och bank</b>		459 241	706 757
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 245 597	793 929
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		191 638 855	230 233 455

2023070433691

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		38 351 054	41 310 048
Årets resultat		-1 610 492	-2 958 994
		<u>36 740 562</u>	<u>38 351 054</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>36 790 562</u>	<u>38 401 054</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	7	897 855	478 789
		<u>897 855</u>	<u>478 789</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	132 637 500	101 927 802
		<u>132 637 500</u>	<u>101 927 802</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 350 000	-
Leverantörsskulder		119 254	579 965
Skulder till koncernföretag		18 800 000	1 219 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 043 684	87 626 106
		<u>21 312 938</u>	<u>89 425 810</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>191 638 855</u>	<u>230 233 455</u>

2023070433692

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Utgifter för nedmontering, bortforsling eller återställande av plats räknas inte in i anskaffningsvärdet för en materiell anläggningstillgång. I stället redovisas en avsättning successivt över tillgångens nyttjandeperiod.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Om tillämpligt.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. [alt Avskrivning på [ange vilken] räknas in i det redovisade värdet för varulager/annan anläggningstillgång.]

Om tillämpligt.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

År

100

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 25-50 år

### Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Om tillämpligt:

I de fall köpevillkoren innebär att köparen erhåller en finansiering är intäktens verkliga värde nuvärdet av alla framtida betalningar.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	55	100 201
<b>Summa</b>	<b>55</b>	<b>100 201</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	4 175 079	1 957 085
<b>Summa</b>	<b>4 175 079</b>	<b>1 957 085</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 212 000	25 212 000
-Omklassificeringar	167 255 975	-
Vid årets slut	192 467 975	25 212 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-

-Årets avskrivning	-2 196 398	-
Vid årets slut	-2 196 398	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>190 271 577</b>	<b>25 212 000</b>

**Varav mark**

Akkumulerade anskaffningsvärden	25 212 000	25 212 000
Redovisat värde vid årets slut	25 212 000	25 212 000

Avdrag från anskaffningsvärdet har gjorts med 31 446 760 kr för offentligt bidrag erhållet av Boverket.

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	204 227 526	73 787 232
Omklassificeringar	-204 227 526	-
Pågående nyanläggningar	-	130 440 294
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>204 227 526</b>

**Not 7 Uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>2022-12-31</i>			
Byggnader och mark	-	897 855	897 855
Skattemässigt underskottsavdrag	-121 681	-	-121 681
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-121 681</b>	<b>897 855</b>	<b>776 174</b>
<i>2021-12-31</i>			
Byggnader och mark	-	478 789	478 789
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>-</b>	<b>478 789</b>	<b>478 789</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 400 000	-
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	127 237 500	-
	<b>132 637 500</b>	<b>-</b>

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	135 000 000	113 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>135 000 000</b>	<b>113 000 000</b>

2023070433695

### **Not 10 Koncernuppgifter**

Moderföretaget i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är SIBS AB med organisationsnummer 559050-3073 med säte i Stockholm.

2023070433696

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Jonas Ramstedt  
Styrelseordförande

Pär Thomaeus  
Verkställande direktör

Erik Thomaeus  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

2023070433697

# Deltagare

FASTIGHETS FUTURA I LUND AB 559194-3591 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Ragnar Thomaeus

Erik Thomaeus

2023-06-14 17:13:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jonas Ramstedt

Jonas Ramstedt

2023-06-22 10:43:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Pär Ragnar Thomaeus

Pär Thomaeus

2023-06-14 11:46:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

2023-06-29 15:43:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023070433698

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Futura i Lund AB, org.nr 559194-3591

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Futura i Lund AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Futura i Lund ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 för Fastighets Futura i Lund AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Futura i Lund AB 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 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisions sed 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Futura i Lund AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Futura i Lund AB 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 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. Den 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
- 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.

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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Pia Johansson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2023-06-29 15:43:19 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA JOHANSSON

Datum

Pia Johansson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023070433701