

# Årsredovisning

för

## Cityhallen Fastigheter AB

556895-8770

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-26.

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 Tyrbro, Styrelseledamot

2024-06-26

Styrelsen för Cityhallen Fastigheter 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget startades år 2012 och äger flera fastigheter. Bolagets verksamhet bedrivs i Haparanda kommun och utgörs av fastighetsförvaltning samt fastighetsnära tjänster såsom bl a gräsklippning, städning och snöröjning.

Företaget har sitt säte i Haparanda.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat har även under 2023 påverkats negativt av det höjda ränteläge och av prisökningar på drivmedel och energipriser till följd av krigsutbrottet i Ukraina och det försämrade säkerhetsläge i Europa. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteenden är det dock svårt att kvantifiera den framtida påverkan på verksamheten.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	13 170	12 394	10 634	7 790	8 067
Resultat efter finansiella poster	1 113	639	218	97	959
Balansomslutning	26 792	27 650	29 007	21 082	6 590
Soliditet (%)	17,4	13,7	11,4	14,7	25,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	2 671 292	317 669	<b>3 088 961</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		317 669	-317 669	<b>0</b>
Årets resultat			673 321	<b>673 321</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>2 988 961</b>	<b>673 321</b>	<b>3 762 282</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 988 960
årets vinst	673 321
	<b>3 662 281</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 662 281
	<b>3 662 281</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		13 169 752	12 393 882
Övriga rörelseintäkter		2 727 853	2 049 446
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>15 897 605</b>	<b>14 443 328</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		0	-15 000
Handelsvaror		-1 599 193	-1 571 948
Övriga externa kostnader		-4 240 445	-4 668 495
Personalkostnader	2	-7 186 220	-6 107 619
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-698 845	-712 554
Övriga rörelsekostnader		-168 956	-2 476
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 893 659</b>	<b>-13 078 092</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 003 946</b>	<b>1 365 236</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-105	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		770	4 592
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-891 405	-730 710
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-890 740</b>	<b>-726 118</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 113 206</b>	<b>639 118</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-352 000	-228 500
Förändring av överavskrivningar		148 718	48 465
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-203 282</b>	<b>-180 035</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>909 924</b>	<b>459 083</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-236 603	-141 414
<b>Årets resultat</b>		<b>673 321</b>	<b>317 669</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	4	23 853 798	24 100 061
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	68 059	306 031
Inventarier, verktyg och installationer	6	48 400	121 575
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 970 257</b>	<b>24 527 667</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i koncernföretag	7	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 070 257</b>	<b>24 627 667</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		357 038	264 269
Fordringar hos koncernföretag		1 366 639	1 158 439
Övriga fordringar		240	326 266
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		910 116	733 972
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 634 033</b>	<b>2 482 946</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		87 463	539 251
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>87 463</b>	<b>539 251</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 721 496</b>	<b>3 022 197</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 791 753</b>	<b>27 649 864</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		2 988 960	2 671 291
Årets resultat		673 321	317 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 662 281</b>	<b>2 988 960</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 762 281</b>	<b>3 088 960</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	11		
Periodiseringsfonder		1 066 611	714 611
Akkumulerade överavskrivningar		0	148 718
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 066 611</b>	<b>863 329</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 356 326	17 167 305
Övriga skulder		1 075 000	1 750 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 431 326</b>	<b>18 917 305</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		877 651	1 161 004
Övriga skulder till andra långgivare		875 000	875 000
Leverantörsskulder		538 465	437 792
Skatteskulder		215 782	66 113
Övriga skulder		379 421	516 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 645 216	1 723 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 531 535</b>	<b>4 780 270</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 791 753</b>	<b>27 649 864</b>

## 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	25-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	3-10 år
Inventarier, verktyg, bilar och installationer	3-5 år

### **Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medelantalet anställda	15,5	14

### **Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Räntekostnader på reverslån hos Swedbank	881 850	728 428
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	9 457	2 408
Räntekostnader för skatter och avgifter	85	-125
Räntekostnader för kortfristiga skulder	13	0
	<b>891 405</b>	<b>730 711</b>

### **Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	28 617 295	28 566 156
Inköp	277 598	51 139
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 894 893</b>	<b>28 617 295</b>
Ingående avskrivningar	-4 167 233	-3 645 999
Årets avskrivningar	-523 861	-521 234
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 691 094</b>	<b>-4 167 233</b>
Ingående nedskrivningar	-350 000	-350 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-350 000</b>	<b>-350 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 853 799</b>	<b>24 100 062</b>

**Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 162 351	1 473 751
Inköp	0	88 600
Försäljningar/utrangeringar	-389 000	-400 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>773 351</b>	<b>1 162 351</b>
Ingående avskrivningar	-856 320	-717 048
Försäljningar/utrangeringar	277 281	23 331
Årets avskrivningar	-126 253	-162 603
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-705 292</b>	<b>-856 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 059</b>	<b>306 031</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg, bilar och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	321 500	201 500
Inköp	30 000	120 000
Försäljningar/utrangeringar	-142 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>209 000</b>	<b>321 500</b>
Ingående avskrivningar	-199 925	-171 208
Försäljningar/utrangeringar	88 056	0
Årets avskrivningar	-48 731	-28 717
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-160 600</b>	<b>-199 925</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>48 400</b>	<b>121 575</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	100 000	100 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 8 Skulder som avser flera poster**

Företagets lån om 19 183 977 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut och övriga företag	17 431 326	18 917 305
	<b>17 431 326</b>	<b>18 917 305</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut och övriga företag	1 752 651	2 036 004
	<b>1 752 651</b>	<b>2 036 004</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 334 780	13 956 646
	<b>13 334 780</b>	<b>13 956 646</b>

**Not 11 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Akkumulerade överavskrivningar	0	148 718
Periodiseringsfond 2017	0	30 000
Periodiseringsfond 2018	174 111	174 111
Periodiseringsfond 2019	211 000	211 000
Periodiseringsfond 2020	39 000	39 000
Periodiseringsfond 2021	32 000	32 000
Periodiseringsfond 2022	228 500	228 500
Periodiseringsfond 2023	382 000	0
	<b>1 066 611</b>	<b>863 329</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	2 856	

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	500 000	500 000
Fastighetsinteckning	35 117 500	35 117 500
	<b>35 617 500</b>	<b>35 617 500</b>

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

Haparanda 2024-06-17

*Johan Tyrbro*

Johan Tyrbro

**Revisorspåteckning**

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-26

Ernst & Young AB

*Gustav Eliasson*

Gustav Eliasson

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Cityhallen Fastigheter AB, org.nr 556895-8770

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cityhallen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cityhallen Fastigheter 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Cityhallen Fastigheter 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 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 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsssed 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 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 av Cityhallen Fastigheter AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 Cityhallen Fastigheter 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 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 styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 den 17 juni 2024

*Gustav Eliasson*

Gustav Eliasson  
Auktoriserad revisor