

Årsredovisning för

# Östra Centrum Fastighets AB

556584-6325

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 Östra Centrum Fastighets AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-30. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Linköping 2023-06-30.

Kristian Jensen

2023071136337

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Östra Centrum Fastighets AB, 556584-6325, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget, med säte i Linköpings kommun Östergötlands län, bedriver i huvudsak fastighetsförvaltning avseende fastigheten Tullporten 27 i Nyköping.

Bolaget är ett moderbolag till det helägda dotterbolaget Långhalsen AB, 556560-4443. Någon koncernredovisning har ej upprättats med hänvisning till 7 kap 3§ ÅRL.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Möbelcentrum, 556047-0535.

### Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning	3 403	2 842	3 098	3 058	3 120
Resultat efter finansiella poster	-680	-490	220	56	340
Balansomslutning	59 490	62 272	63 223	63 599	65 005
Soliditet %	28	27	27	28	28

### Eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	100 000	17 342 192	-509 101	-390 592
Disposition enligt beslut av årets årsstämma;			-390 592	390 592
Årets resultat				-565 695
Vid årets slut	100 000	17 342 192	-899 693	-565 695

### Förslag till disposition av företagets ansamlad förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-478 272
årets resultat	-565 694
Totalt	-1 043 966
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-1 043 966
Summa	-1 043 966

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning		3 402 695	2 842 483
		<u>3 402 695</u>	<u>2 842 483</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 400 860	-1 791 248
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 067 040	-1 067 040
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-65 205</u>	<u>-15 805</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		115	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 343	-474 179
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-680 433</u>	<u>-489 984</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-680 433</u>	<u>-489 984</u>
Skatt på årets resultat		114 738	99 392
<b>Årets resultat</b>		<u>-565 695</u>	<u>-390 592</u>

2023071136339

g  
W

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	39 011 760	40 078 800
		<u>39 011 760</u>	<u>40 078 800</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	20 000 260	20 000 260
		<u>20 000 260</u>	<u>20 000 260</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>59 012 020</u>	<u>60 079 060</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		6 235	17 906
Aktuell skattefordran		92 077	87 632
Övriga fordringar		115	131 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 801	64 342
		<u>170 228</u>	<u>301 684</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>307 494</u>	<u>1 890 845</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>477 722</u>	<u>2 192 529</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>59 489 742</u>	<u>62 271 589</u>

2023071136340

CR

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	4	17 342 192	17 763 614
		<u>17 442 192</u>	<u>17 863 614</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-478 272	-509 101
Årets resultat		-565 695	-390 592
		<u>-1 043 967</u>	<u>-899 693</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>16 398 225</u>	<u>16 963 921</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Uppskjuten skatteskuld	5	4 499 360	4 614 098
		<u>4 499 360</u>	<u>4 614 098</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 500 000	24 000 000
Skulder till koncernföretag		13 601 021	15 161 021
		<u>37 101 021</u>	<u>39 161 021</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Leverantörsskulder		386 459	160 659
Övriga kortfristiga skulder		48 604	51 222
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		556 073	820 668
		<u>1 491 136</u>	<u>1 532 549</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>59 489 742</u>	<u>62 271 589</u>

2023071136341

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Värderingsprinciper m m**

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

#### **Intäkter**

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

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader	0,9-6,67%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekten av förändringar i gällande skattesatser i resultatförs i den period förändringen lagstadgas. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannoligt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	24 797 066	24 797 066
Vid årets slut	24 797 066	24 797 066
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-7 095 978	-6 565 098
-Årets avskrivning	-530 880	-530 880
Vid årets slut	-7 626 858	-7 095 978
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	22 377 712	22 913 872
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-536 160	-536 160
Vid årets slut	21 841 552	22 377 712
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 011 760</b>	<b>40 078 800</b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 424 850	1 424 850
Redovisat värde vid årets slut	1 424 850	1 424 850

## Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	20 000 260	20 000 260
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 000 260</b>	<b>20 000 260</b>

### **Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i Långhalsen AB eftersom det finns en överenskommelse med övriga ägare. Överenskommelsen innebär att företaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal- andelar</i>	<i>Kapital andel i %</i>	<i>Rösträtts andel i %</i>	<i>Bokfört värde</i>
Långhalsen AB, 556560-4443, Linköping	1 300	100	100	20 000 260
				<b>20 000 260</b>

Långhalsen AB, 556560-4430, Linköping	<i>Eget kapital</i> 21 587 040	<i>Resultat</i> -778 572
---------------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------

## Not 4 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	17 763 614	18 181 639
Avskrivningar av uppskrivna tillgångar	-421 422	-418 025
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 342 192</b>	<b>17 763 614</b>

### Not 5 Uppskjuten skatt

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Belopp vid årets ingång	4 614 098	4 724 547
Under året återförda belopp	-114 738	-110 449
Uppskjuten skatteskuld	4 499 360	4 614 098
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>4 499 360</b>	<b>4 614 098</b>

### Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	21 500 000	22 000 000

### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	30 600 000	30 600 000
Andra ställda säkerheter	20 000 000	20 000 000

### Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Balansomslutning:

Företagets samlade tillgångar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultatet efter finansiella intäkter och kostnader med före bokslutsdispositioner och skatter.

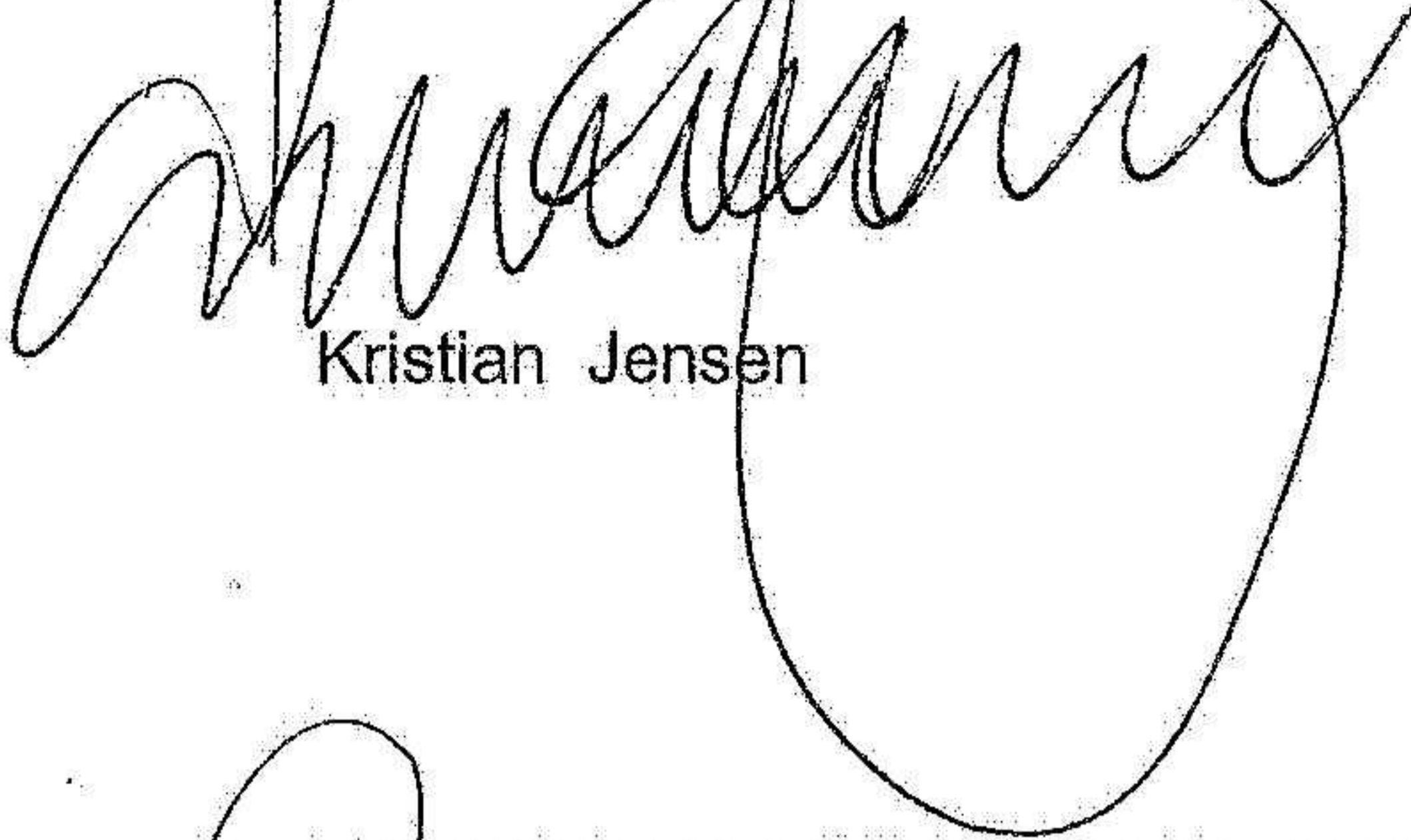
#### Soliditet:

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

2023071136344

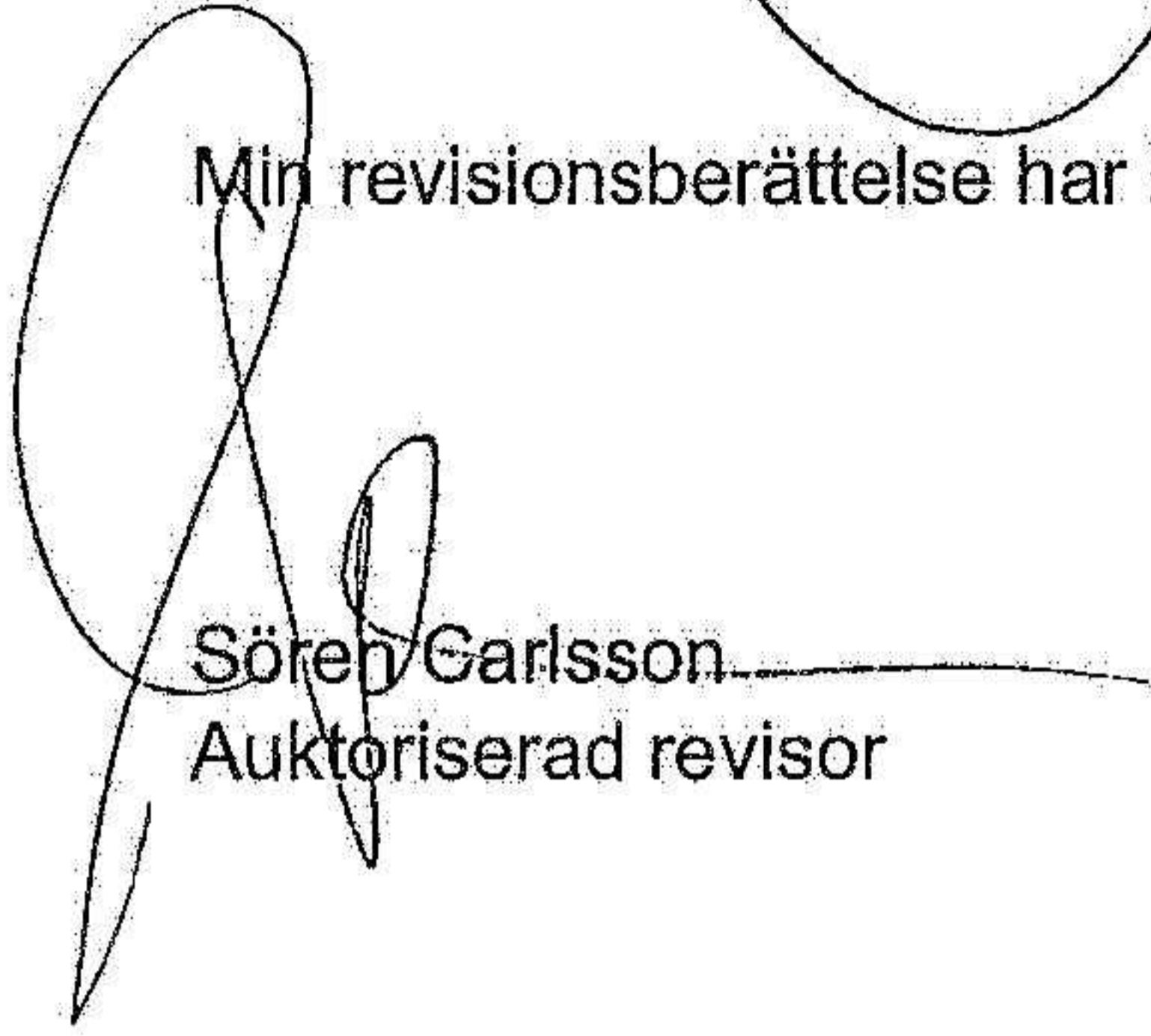
**Underskrifter**

Linköping 2023-06-30.



Kristian Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-30.



Sören Carlsson  
Auktoriserad revisor

2023071136345

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Östra Centrum Fastighets AB, org.nr 556584-6325

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Östra Centrum Fastighets AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Östra Centrum Fastighets ABs 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 Östra Centrum 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 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Östra Centrum Fastighets AB för år 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Östra Centrum Fastighets AB enligt god revisors sed 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.

G

EB

*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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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.

Linköping 2023-06-30

  
Sören Carlsson  
Auktoriserad revisor

4(4)

Vidimeras:  
Emily Backström  
013-24 8096