

# Årsredovisning

## Flahult 80:11 Fastighets AB

Organisationsnummer: 556908-9641  
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-06.  
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

Thomas Hasselblad  
Styrelseledamot  
2024-05-06

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta fastigheten Jönköping Flahult 80:11. Bolagets förvaltning och administration har under verksamhetsåret ombesörjts av DEAS Asset Management AB.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En fortsatt hög inflation under 2023 med stigande räntor och höga energipriser har under året påverkat företagets ställning och resultat.

### Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	8 574	7 976	7 644	7 177
Resultat efter finansiella poster (tkr)	653	1 667	2 060	9 122
Soliditet (%)	11,0	13,2	14,3	11,8

### 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.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>100 000</b>	<b>6 673 324</b>	<b>1 138 611</b>	<b>7 911 935</b>
Utdelning		-1 000 000		-1 000 000
Balanseras i ny räkning		1 138 611	-1 138 611	0
Årets resultat			-726 124	-726 124
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>6 811 935</b>	<b>-726 124</b>	<b>6 185 811</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	6 811 935
Årets resultat	-726 124
<b>Medel att disponera</b>	<b>6 085 811</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	6 085 811
<b>Summa</b>	<b>6 085 811</b>

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1 2 3	2023-12-31	2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		8 573 887	7 975 987
Övriga rörelseintäkter		40 374	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 614 261</b>	<b>7 975 987</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-2 325 451	-2 225 097
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 471 796	-2 471 796
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 797 247</b>	<b>-4 696 893</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 817 014</b>	<b>3 279 094</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 188	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 179 386	-1 612 245
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 164 198</b>	<b>-1 612 209</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>652 816</b>	<b>1 666 885</b>
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-1 104 732	-434 665
Förändring av periodiseringsfonder		-35 497	-57 855
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 140 229</b>	<b>-492 520</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-487 413</b>	<b>1 174 365</b>
Skatt på årets resultat		-21 937	-35 754
Övriga skattekostnader		-216 774	0
<b>Årets resultat</b>	5	<b>-726 124</b>	<b>1 138 611</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	50 363 688	51 508 392
Inventarier, verktyg och installationer	7	6 635 412	7 962 504
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>56 999 100</b>	<b>59 470 896</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>56 999 100</b>	<b>59 470 896</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 103	0
Fordringar hos koncernföretag		7 587 864	7 476 586
Övriga fordringar		1 096 669	889 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		218 088	298 309
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 903 724</b>	<b>8 664 492</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 903 724</b>	<b>8 664 492</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 902 824</b>	<b>68 135 388</b>

## Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 811 935	6 673 324
Årets resultat		-726 124	1 138 611
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 085 811</b>	<b>7 811 935</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 185 811</b>	<b>7 911 935</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 358 107	1 322 610
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 358 107</b>	<b>1 322 610</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till koncernföretag		54 721 248	54 721 248
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>54 721 248</b>	<b>54 721 248</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		1 104 732	2 434 665
Skatteskulder		0	35 754
Övriga skulder		586 485	400 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 946 441	1 309 146
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 637 658</b>	<b>4 179 595</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>65 902 824</b>	<b>68 135 388</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Likvida medel

Bolaget ingår i Nordea Liv Fastighet Holding AB sk cashpool, innebärande att en del av bolagets banktillgodohavanden omvandlas till ett koncerninternt mellanhavande med Nordea Liv Fastighet Holding AB. Mellanhavandet redovisas som en kortfristig fordran i balansräkningen.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	20-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

I övrigt inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Flahult 80:11 Fastighets AB är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet II AB, org.nr. 559106-4695, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Nordea Liv Fastighet Holding AB, org.nr. 556972-6804, med säte i Stockholm.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-3 176 295	-1 595 535

### Not 5. Övriga upplysningar till resultaträkningen

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

**Not 6. Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	55 974 783	55 974 783
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>55 974 783</b>	<b>55 974 783</b>
Ingående avskrivningar	-4 466 391	-3 321 687
Årets avskrivningar	-1 144 704	-1 144 704
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-5 611 095</b>	<b>-4 466 391</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>50 363 688</b>	<b>51 508 392</b>

Bokfört värde på byggnader avser 47 873 688 kr och bokfört värde på mark avser 2 490 000 kr.

**Not 7. Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	13 270 867	13 270 867
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>13 270 867</b>	<b>13 270 867</b>
Ingående avskrivningar	-5 308 363	-3 981 271
Årets avskrivningar	-1 327 092	-1 327 092
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-6 635 455</b>	<b>-5 308 363</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 635 412</b>	<b>7 962 504</b>

**Not 8. Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	54 721 248	54 721 248

Stockholm

*Johan Nystedt*  
Johan Nystedt  
Styrelseordförande  
2024-04-22

*Thomas Hasselblad*  
Thomas Hasselblad  
2024-04-23

*Mia Henriksson*  
Mia Henriksson  
2024-04-23

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Emma Hjorth*  
Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Flahult 80:11 Fastighets AB, org.nr 556908-9641

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Flahult 80:11 Fastighets AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Flahult 80:11 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.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Flahult 80:11 Fastighets AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Flahult 80:11 Fastighets 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 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 misstag.

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

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 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.

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 förvaltning för Flahult 80:11 Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Flahult 80:11 Fastighets 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 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**

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 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.

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 3 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Emma Hjorth  
Auktoriserad revisor