

Årsredovisning

för

Fittja Centrumfastigheter AB

556923-3827

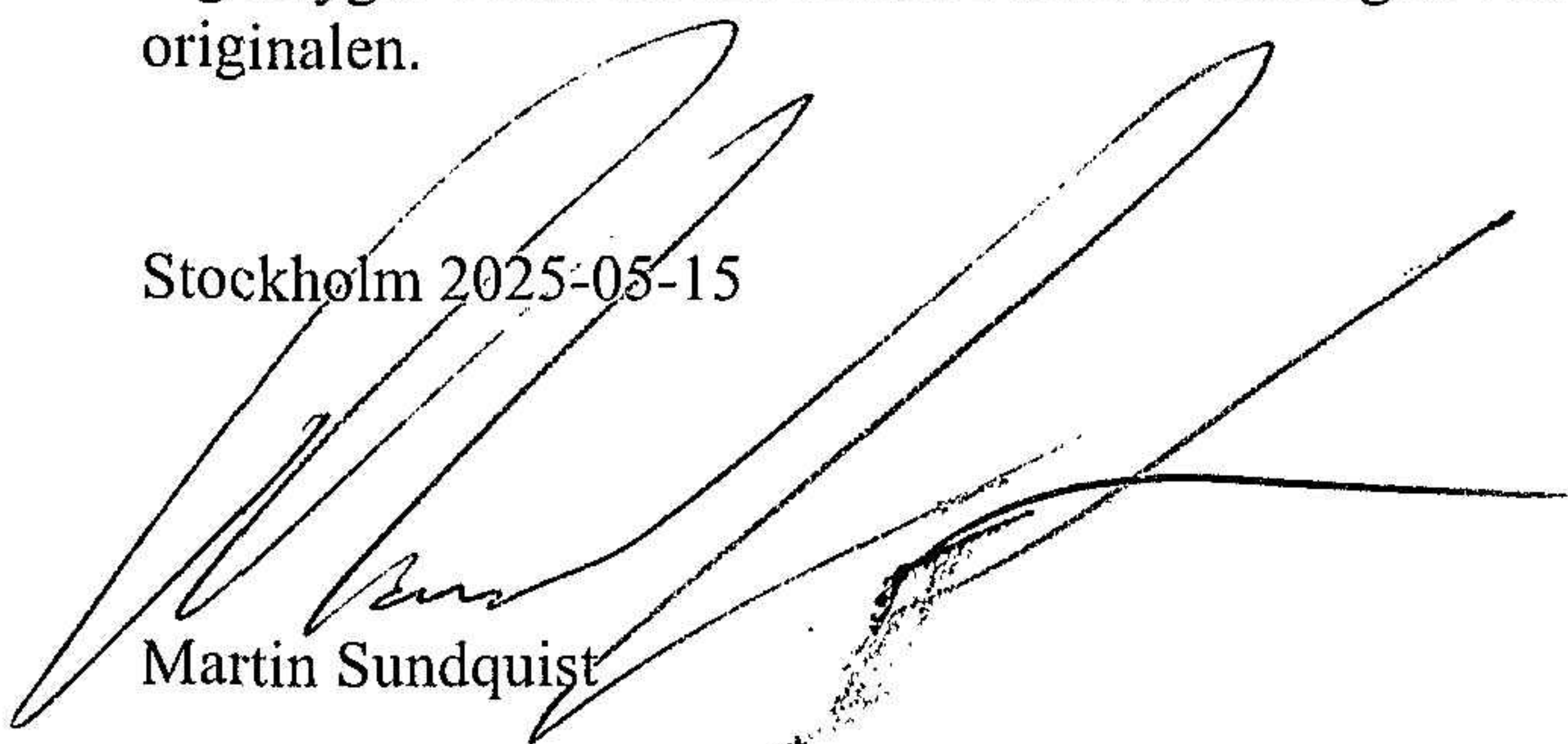
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fittja Centrumfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-05-15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-05-15


Martin Sundquist

Styrelsen för Fittja Centrumfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Forbonden 9 med adress Fittja torg 21 i Fittja centrum, Botkyrka kommun. Fastigheten utgör centrumanläggningen i Stockholmsförorten Fittja med kommersiella lokaler i form av butiker och restauranger, lokaler för vård och omsorg samt kommunala serviceverksamheter.

Bolaget har inte haft några anställda och inga löner har betalats ut.

Ägarförhållanden

Fittja Centrumfastigheter AB ägdes vid årets utgång till 98 % av Kungsvåningen Förvaltning AB med säte i Nacka. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som lämnas av koncernmoderföretaget Kungsvåningen AB.

Verksamheten under året

Hysesintäkterna för året ligger på 32,0 mkr (33,3 mkr). Ett intensivt arbete med uthyrning av cirka 2 000 kvm friställda ytor har pågått under året och nya hyresavtal tecknades i april 2025. På kostnadssidan tynger fortfarande höga räntekostnader och energipriser.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	31 954	33 274	32 824	27 474	25 577
EBITDA	18 118	19 517	19 345	17 984	9 913
Resultat efter finansiella poster	-73	840	4 825	7 633	76
Soliditet (%)	13,7	13,3	16,3	15,3	13,0

Framtida utveckling

Uthyrningen av de cirka 2 000 kvm friställda ytorna blev klar i april 2025. Nya hyresgäster kommer att flytta in under 2027 efter en större hyresgästanpassning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	505 300	37 635 067	128 232	38 268 599
Disposition enligt beslu av årsstämman:		128 232	-128 232	0
Årets resultat			354 776	354 776
Belopp vid årets utgång	505 300	37 763 299	354 776	38 623 375

2025060407343

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 763 299
årets vinst	354 776
	38 118 075
disponeras så att i ny räkning överföres	 38 118 075

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



202509090734

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

31 954 121

33 273 873

Övriga rörelseintäkter

0

298 846

31 954 121

33 572 719

Rörelsens kostnader

Driftskostnader avseende fastigheter

-8 756 974

-7 895 313

Övriga externa kostnader

-5 079 517

-6 160 567

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-8 530 449

-8 197 037

-22 366 940

-22 252 917

Rörelseresultat

9 587 181

11 319 802

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter från koncernföretag

550 500

0

Övriga ränteintäkter

81 696

165 328

Räntekostnader

-10 292 310

-10 644 953

-9 660 114

-10 479 625

Resultat efter finansiella poster

-72 933

840 177

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

1 500 000

500 000

Resultat före skatt

1 427 067

1 340 177

Skatt på årets resultat

3

-1 072 291

-1 211 945

Årets resultat

354 776

128 232

2025060407345

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	215 557 802	221 548 384
Inventarier, verktyg och installationer	5	7 119 343	8 042 210
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 132 930	4 817 053
		226 810 075	234 407 647

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	44 320 000	44 320 000
		44 320 000	44 320 000
Summa anläggningstillgångar		271 130 075	278 727 647

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2 579 035	1 084 684
Fordringar hos koncernföretag		1 500 000	500 000
Övriga kortfristiga fordringar		1 871 926	1 904 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		529 576	425 211
		6 480 537	3 914 659

Kassa och bank

		5 026 010	5 168 372
Summa omsättningstillgångar		11 506 547	9 083 031

SUMMA TILLGÅNGAR

282 636 622 **287 810 678**

A

9220690502
2025060907346

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (5 053 aktier)

505 300

505 300

505 300

505 300

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

37 763 299

37 635 067

Årets resultat

354 776

128 232

38 118 075

37 763 299

Summa eget kapital

38 623 375

38 268 599

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

5 360 693

5 723 933

Summa avsättningar

5 360 693

5 723 933

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

216 405 000

220 985 000

Övriga skulder

1 143 883

0

Summa långfristiga skulder

217 548 883

220 985 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 580 000

4 580 000

Förskott från kunder

2 174 641

450 888

Leverantörsskulder

1 191 859

606 989

Skulder till koncernföretag

9 422 988

12 014 946

Aktuella skatteskulder

3 142 756

3 487 029

Övriga skulder

168 187

1 178 003

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

423 240

515 291

Summa kortfristiga skulder

21 103 671

22 833 146

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

282 636 622

287 810 678

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hyresintäkter för förvaltningsfastigheten redovisas i enlighet med villkoren i gällande hyresavtal, i den period uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till konstruktion av de byggnadsetapper som pågår samt är planerade och som det tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25 - 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 15 år

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Uppgifter om moderföretag

Fittja Centrumfastigheter AB (säte Stockholm) är ett dotterbolag till Kungsvåningen Förvaltning AB, org.nr 556789-2947. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kungsvåningen AB, org.nr 556422-2668, med säte i Nacka.

2

Nyckeltalsdefinitioner

EBITDA

Rörelseresultat före avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. Dessa kan komma att avvika mot redovisningen. De gjorda uppskattningar och antaganden som föreligger i årsredovisningen innebär ingen betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-1 435 531	-1 575 185
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	363 240	363 240
Totalt redovisad skatt	-1 072 291	-1 211 945

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 493 000	265 493 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 493 000	265 493 000
Ingående avskrivningar	-43 944 616	-37 954 034
Årets avskrivningar	-5 990 582	-5 990 582
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 935 198	-43 944 616
Utgående redovisat värde	215 557 802	221 548 384
Bokfört värde byggnader	200 844 802	206 835 384
Bokfört värde mark	14 713 000	14 713 000
	215 557 802	221 548 384

u

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 909 500	19 909 500
Omklassificeringar	1 617 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 526 500	19 909 500
Ingående avskrivningar	-11 867 290	-9 660 835
Årets avskrivningar	-2 539 867	-2 206 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 407 157	-11 867 290
Utgående redovisat värde	7 119 343	8 042 210

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 817 053	0
Inköp	932 877	4 817 053
Omklassificeringar	-1 617 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 132 930	4 817 053
Utgående redovisat värde	4 132 930	4 817 053

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 320 000	44 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 320 000	44 320 000
Utgående redovisat värde	44 320 000	44 320 000

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässig skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	5 723 933	6 087 173
Under året återförda belopp	-363 240	-363 240
Belopp vid årets utgång	5 360 693	5 723 933

A

2025060407350

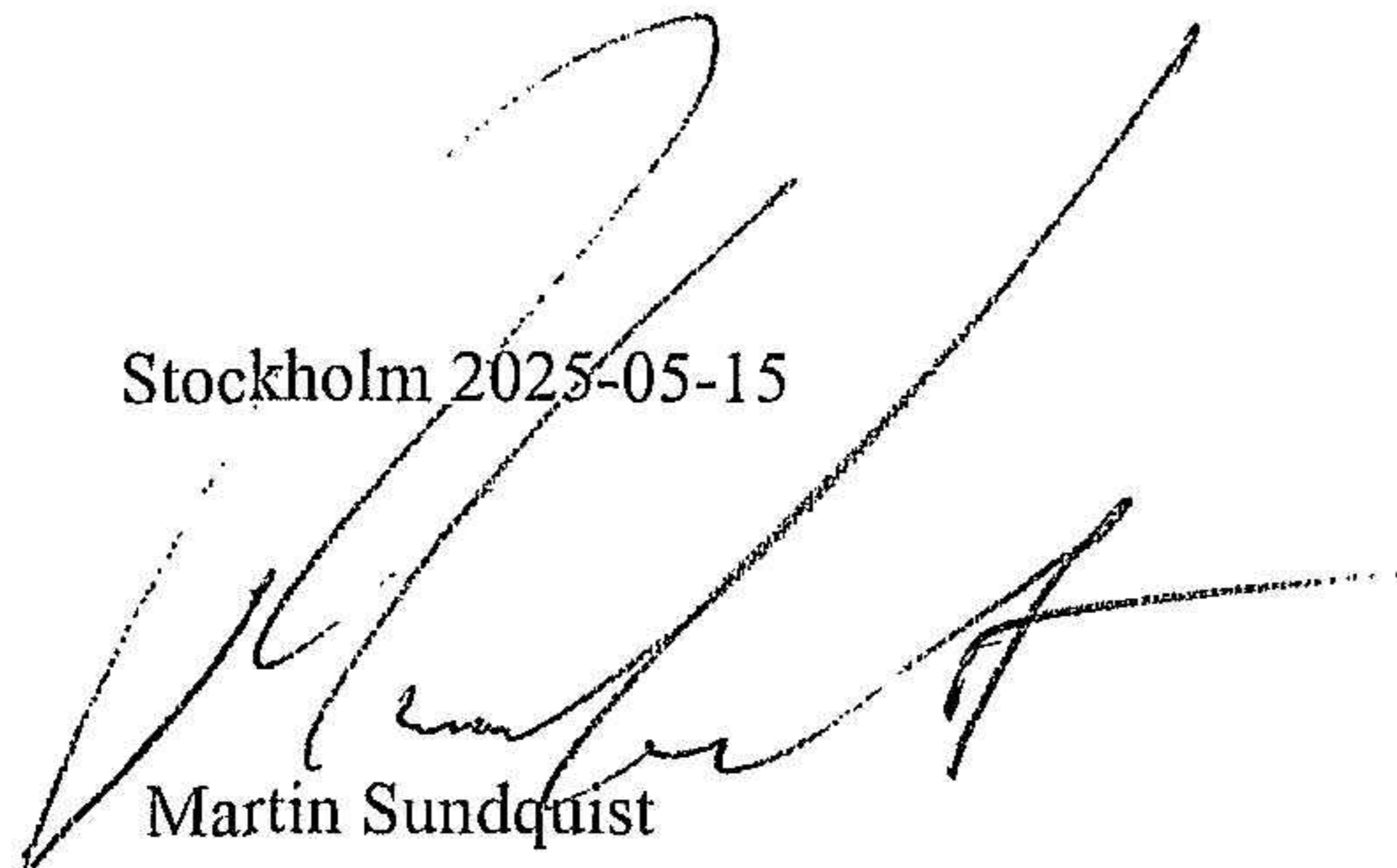
Not 9 Långfristiga skulder

Bolagets skulder till kreditinstitut utgörs sedan flera år av ett lån hos banken som på grund av avtalets räntevillkor till sin lydelse har en förfallodag inom två år. I likhet med tidigare år har endast överenskommen amortering redovisats som kortfristig del eftersom styrelsens avsikt är att bibehålla kreditförhållandet under längre tid vilket förklaras vara en gemensam ståndpunkt hos parterna.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	230 000 000	230 000 000
	230 000 000	230 000 000
Till förmån för annat koncernföretag		
Fastighetsinteckningar	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Stockholm 2025-05-15

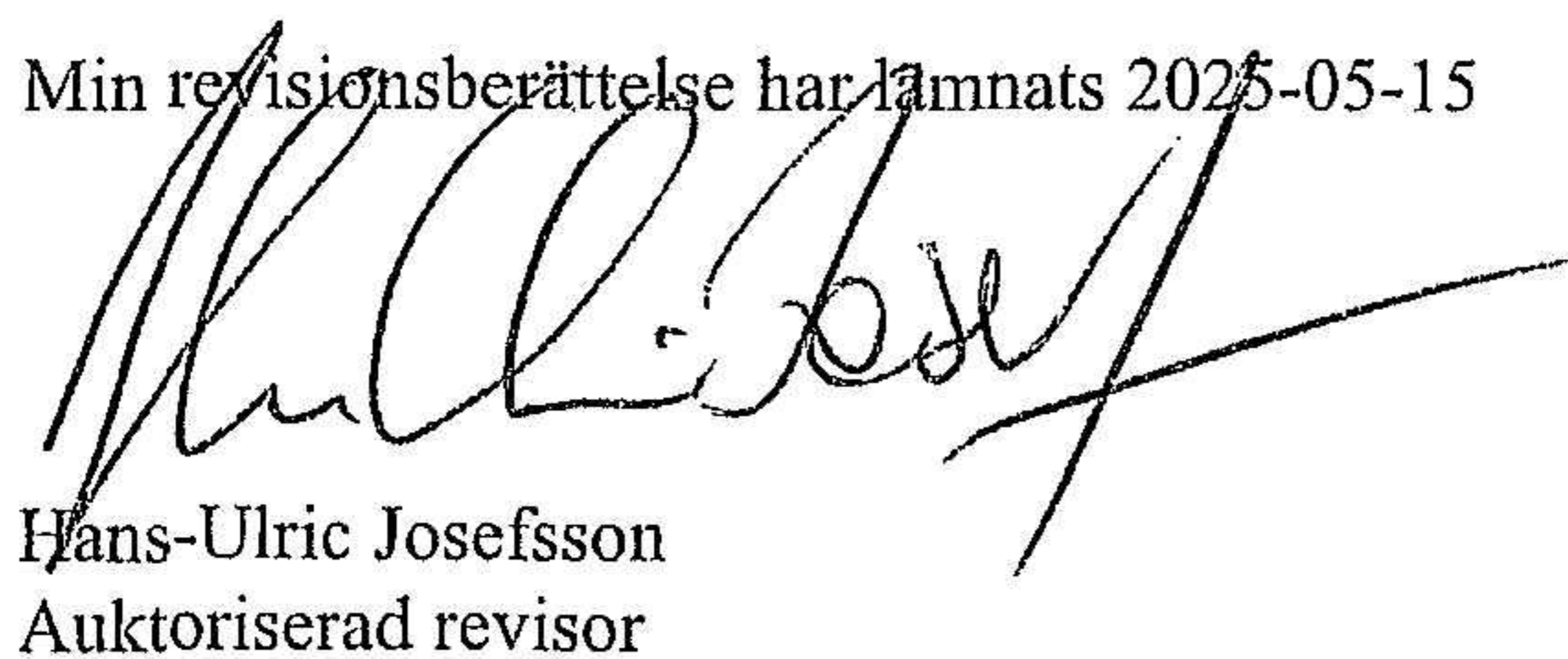


Martin Sundquist



Mi Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-15



Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fittja Centrumfastigheter AB

Org.nr. 556923-3827

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fittja Centrumfastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fittja Centrumfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fittja Centrumfastigheter AB enligt god revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Fittja Centrumfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fittja Centrumfastigheter AB enligt god revisorsred 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

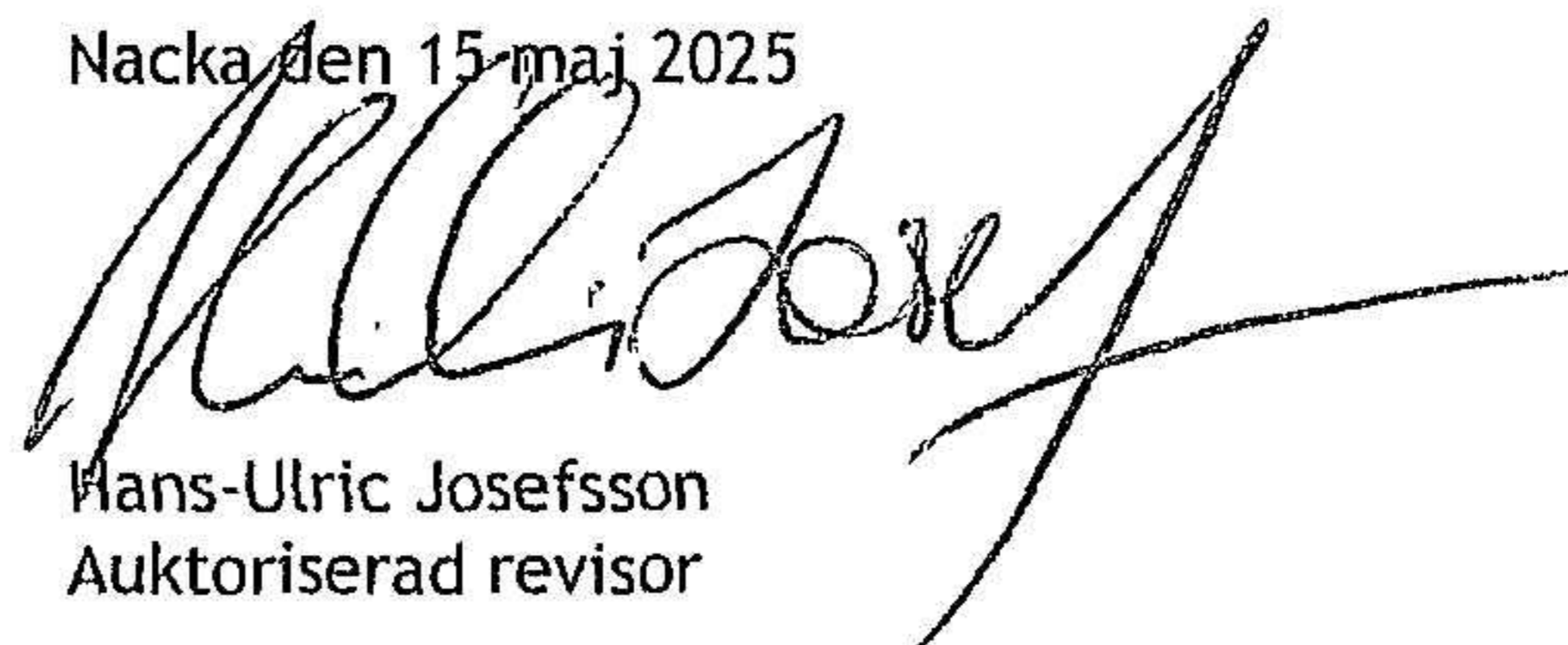
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nacka den 15 maj 2025



Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor