

Årsredovisning

för

Fittja Centrumfastigheter AB

556923-3827

Räkenskapsåret

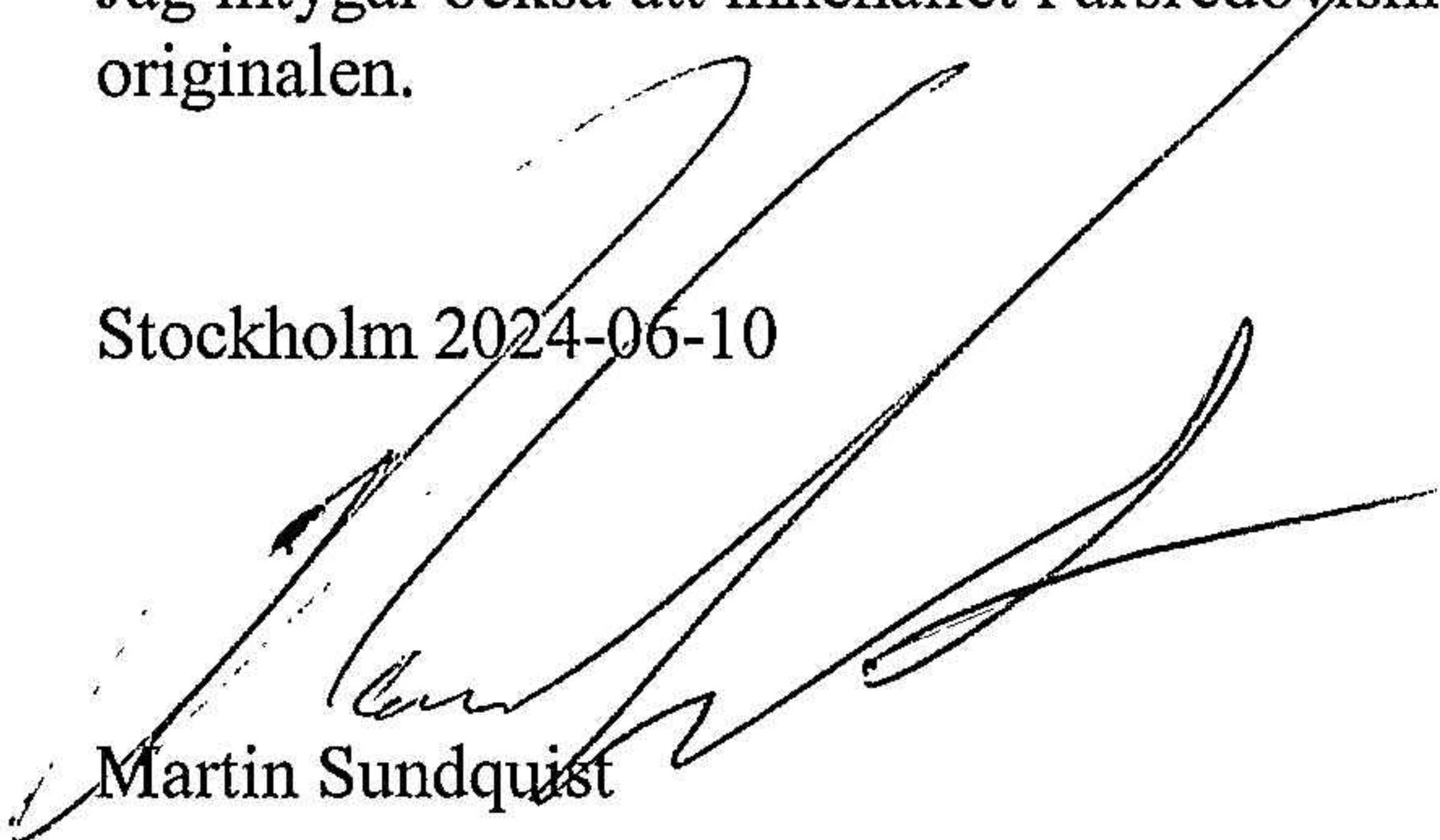
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fittja Centrumfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-06-10


Martin Sundquist

Styrelsen för Fittja Centrumfastigheter 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).

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 33,3 mkr (32,8 mkr). På kostnadssidan tynger höga energipriser och räntekostnader samt en kundförlust om 3,8 mkr på grund av en större hyresgäst som gått i konkurs under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	33 274	32 824	27 474	25 577	26 184
Resultat efter finansiella poster	840	4 825	7 633	76	32 556
Soliditet (%)	13,3	16,3	15,3	13,0	13,0

Framtida utveckling

Vakansgraden ökade under första kvartalet 2024 till 14,6 procent (cirka 2 000 kvm) och uthyrning av dessa friställda ytor pågår.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	505 300	43 899 993	3 735 075	48 140 368
Disposition enligt beslut av årsstämman:		3 735 075	-3 735 075	0
Utdelning		-10 000 000		-10 000 000
Årets resultat			128 232	128 232
Belopp vid årets utgång	505 300	37 635 068	128 232	38 268 600

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	37 635 067
årets vinst	128 232
	37 763 299
disponeras så att i ny räkning överföres	37 763 299

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		33 273 873	32 823 573
Övriga rörelseintäkter		298 846	0
		33 572 719	32 823 573
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader avseende fastigheter		-7 895 313	-8 299 454
Övriga externa kostnader		-6 160 567	-5 179 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 197 037	-8 253 143
		-22 252 917	-21 731 733
Rörelseresultat		11 319 802	11 091 840
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		165 328	408
Räntekostnader		-10 644 953	-6 267 407
		-10 479 625	-6 266 999
Resultat efter finansiella poster		840 177	4 824 841
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		500 000	0
Resultat före skatt		1 340 177	4 824 841
Skatt på årets resultat	3	-1 211 945	-1 089 766
Årets resultat		128 232	3 735 075

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	221 548 384	227 538 966
Inventarier, verktyg och installationer	5	8 042 210	10 248 665
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 817 053	0
		234 407 647	237 787 631

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	7	44 320 000	44 320 000
		44 320 000	44 320 000

Summa anläggningstillgångar 278 727 647 282 107 631

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 084 684	3 062 544
Fordringar hos koncernföretag		500 000	0
Övriga kortfristiga fordringar		1 904 764	652 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		425 211	523 183
		3 914 659	4 238 724

Kassa och bank 5 168 372 9 802 502

Summa omsättningstillgångar 9 083 031 14 041 226

SUMMA TILLGÅNGAR 287 810 678 296 148 857

Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

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

37 635 067 43 899 992

Årets resultat

128 232 3 735 075

37 763 299 47 635 067

Summa eget kapital

38 268 599 48 140 367

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8 5 723 933 6 087 173

Summa avsättningar

5 723 933 6 087 173

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

220 985 000 229 000 000

Summa långfristiga skulder

220 985 000 229 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 580 000 0

Förskott från kunder

450 888 1 576 133

Leverantörsskulder

606 989 930 422

Skulder till koncernföretag

12 014 946 4 562 041

Aktuella skatteskulder

3 487 029 3 818 530

Övriga skulder

1 178 003 1 581 806

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

515 291 452 385

Summa kortfristiga skulder

22 833 146 12 921 317

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

287 810 678 296 148 857

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

Hysesintäkter 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, utträder 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.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

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

	2023	2022
Aktuell skatt	-1 575 185	-1 453 006
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	363 240	363 240
Totalt redovisad skatt	-1 211 945	-1 089 766

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 493 000	256 053 000
Inköp	0	2 908 403
Omklassificeringar	0	6 531 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 493 000	265 493 000
Ingående avskrivningar	-37 954 034	-31 963 451
Årets avskrivningar	-5 990 582	-5 990 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 944 616	-37 954 034
Utgående redovisat värde	221 548 384	227 538 966
Bokfört värde byggnader	206 835 384	212 825 966
Bokfört värde mark	14 713 000	14 713 000
221 548 384	227 538 966	

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 909 500	19 286 500
Inköp	0	623 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 909 500	19 909 500
Ingående avskrivningar	-9 660 835	-7 398 275
Årets avskrivningar	-2 206 455	-2 262 560
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 867 290	-9 660 835
Utgående redovisat värde	8 042 210	10 248 665

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	6 531 597
Inköp	4 817 053	3 532 680
Omklassificeringar	0	-10 064 277
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 817 053	0
Utgående redovisat värde	4 817 053	0

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
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.

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	6 087 173	6 450 413
Under året återförda belopp	-363 240	-363 240
Belopp vid årets utgång	5 723 933	6 087 173

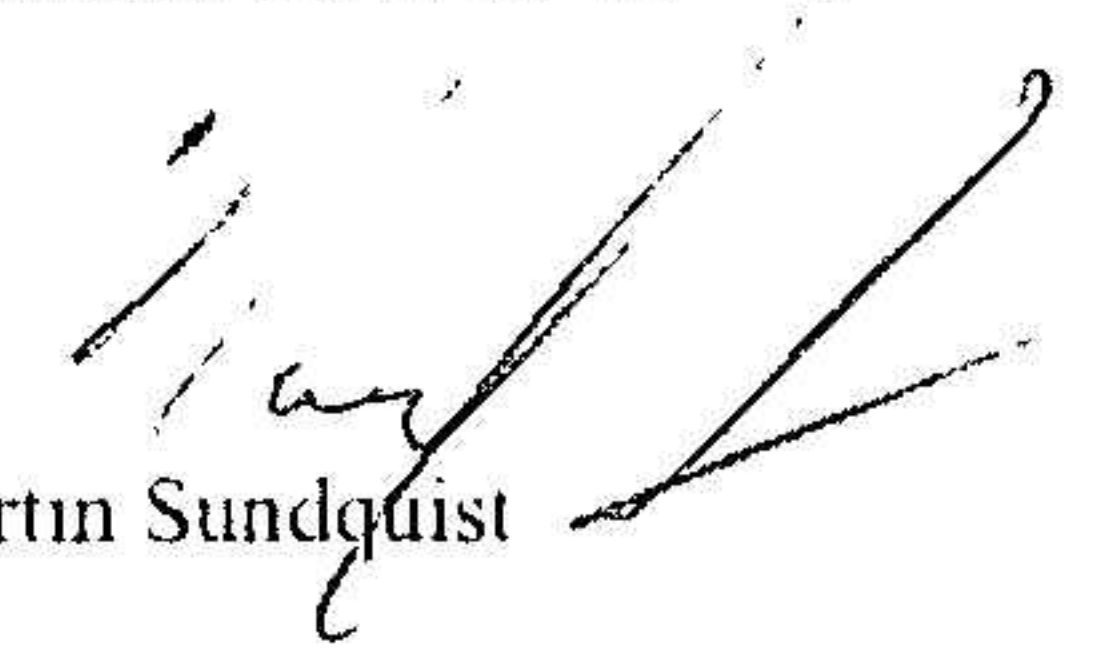
Not 9 Långfristiga skulder


Bolagets skulder till kreditinstitut utgörs sedan flera år av ett lån hos banken som på grund av avtalets räntevillkor till sin lydelse har en förfalldag 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

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	244 000 000	244 000 000
	244 000 000	244 000 000

Stockholm 2024-06-10


Martin Sundquist


Mi Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-10


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 2023.

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 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fittja Centrumfastigheter 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 andamålsenliga 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 bedomer 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 bedomningen 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 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 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fittja Centrumfastigheter 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 andamålsenliga 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 bedomning 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 fortlopande bedoma 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 bedoma 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 bedoma 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nacka den 10 juni 2024

Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor