

Årsredovisning

för

Pro Fastigheter Stockholm AB

559032-2698

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-02.

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:

Dana Karim, Styrelseledamot
2023-06-02

Styrelsen för Pro Fastigheter Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Verksamheten är numera renodlad uthyrning av bostadsrättslokaler belägna i norra Storstockholm. Bolagets kunder är företag inom olika affärsområden verksamma i Sverige.

Företaget har sitt säte i Upplands-Väsby.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 598	5 394	6 259	6 422
Resultat efter finansiella poster	2 821	4 297	3 021	2 559
Soliditet (%)	49,1	37,2	37,9	30,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	13 567 006	106 101	13 723 107
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		106 101	-106 101	0
Återbetalning aktieägartillskott		-890 000		-890 000
Årets resultat			1 532 088	1 532 088
Belopp vid årets utgång	50 000	12 783 107	1 532 088	14 365 195

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 kr (890 tkr).

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 783 107
årets vinst	1 532 088
	14 315 195
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 315 195
	14 315 195

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		4 598 335	5 394 291
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 598 335	5 394 291
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 934 737	-1 850 425
Personalkostnader	2	-999 309	-630 538
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-76 293	-138 574
Övriga rörelsekostnader		-202 596	-389 636
Summa rörelsekostnader		-3 212 935	-3 009 173
Rörelseresultat		1 385 400	2 385 118
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 373 150	2 563 018
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 730	92 124
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-362 502	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 432	-742 944
Summa finansiella poster		1 435 946	1 912 198
Resultat efter finansiella poster		2 821 346	4 297 316
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-4 150 000
Förändring av periodiseringsfonder		-808 445	0
Förändring av överavskrivningar		18 804	97 254
Summa bokslutsdispositioner		-789 641	-4 052 746
Resultat före skatt		2 031 705	244 570
Skatter			
Skatt på årets resultat		-499 617	-138 469
Årets resultat		1 532 088	106 101

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	80 000	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		80 000	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förbättringsutgifter på annans fastighet	4	231 151	270 247
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	99 692
Ägarlägenhet i utlandet	6	0	2 666 978
Summa materiella anläggningstillgångar		231 151	3 036 917
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i bostadsrättsföreningar	7	27 600 000	34 690 000
Andra långfristiga fordringar	8	1 049 963	1 438 509
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 649 963	36 128 509
Summa anläggningstillgångar		28 961 114	39 165 426
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		149 681	94 084
Fordringar hos koncernföretag		3 256 995	0
Övriga fordringar		161 075	240 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 394	308 173
Summa kortfristiga fordringar		3 846 145	642 950
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	25 463
Summa kassa och bank		0	25 463
Summa omsättningstillgångar		3 846 145	668 413
SUMMA TILLGÅNGAR		32 807 259	39 833 839

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 783 107	13 567 006
Årets resultat		1 532 088	106 101
Summa fritt eget kapital		14 315 195	13 673 107
Summa eget kapital		14 365 195	13 723 107
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		2 188 751	1 380 306
Ackumulerade överavskrivningar		0	18 804
Summa obeskattade reserver		2 188 751	1 399 110
Långfristiga skulder			
	9, 10		
Övriga skulder till kreditinstitut		13 492 314	17 418 243
Övriga skulder		292 625	440 125
Summa långfristiga skulder		13 784 939	17 858 368
Kortfristiga skulder			
	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 001 700	1 001 700
Leverantörsskulder		179 063	239 607
Skulder till koncernföretag		521 322	4 671 322
Skatteskulder		0	16 313
Övriga skulder		273 052	525 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		493 237	399 037
Summa kortfristiga skulder		2 468 374	6 853 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 807 259	39 833 839

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:

Förbättringsutgifter på annans fastighet	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Ägarlägenhet i utlandet	50 år

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.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	2

Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	100 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	0
Årets avskrivningar	-20 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 000	0
Utgående redovisat värde	80 000	0

Not 4 Förbättringsutgifter på annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	390 960	390 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	390 960	390 960
Ingående avskrivningar	-120 713	-81 617
Årets avskrivningar	-39 096	-39 096
Utgående ackumulerade avskrivningar	-159 809	-120 713
Utgående redovisat värde	231 151	270 247

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 328	973 079
Inköp	0	101 110
Försäljningar/utrangeringar	-101 110	-826 861
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 218	247 328
Ingående avskrivningar	-147 636	-570 196
Försäljningar/utrangeringar	18 615	466 476
Årets avskrivningar	-17 197	-43 916
Utgående ackumulerade avskrivningar	-146 218	-147 636
Utgående redovisat värde	0	99 692

Not 6 Ägarlägenhet i utlandet

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 778 101	6 306 130
Försäljningar/utrangeringar	-2 778 101	-3 528 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 778 101
Ingående avskrivningar	-111 123	-125 523
Försäljningar/utrangeringar	111 123	69 961
Årets avskrivningar	0	-55 561
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-111 123
Utgående redovisat värde	0	2 666 978

Not 7 Andelar i bostadsrättsföreningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 690 000	41 980 000
Försäljningar	-7 090 000	-7 290 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 600 000	34 690 000
Utgående redovisat värde	27 600 000	34 690 000

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 438 509	0
Tillkommande fordringar	72 000	1 438 509
Avgående fordringar	-98 044	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 412 465	1 438 509
Årets nedskrivningar	-362 502	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-362 502	0
Utgående redovisat värde	1 049 963	1 438 509

Not 9 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	9 485 514	13 411 443
	9 485 514	13 411 443

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 494 014 (18 419 943) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 492 314	17 418 243
	13 492 314	17 418 243
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 001 700	1 001 700
	1 001 700	1 001 700

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Andra ställda säkerheter	27 600 000	34 690 000
	27 600 000	34 690 000

Upplands Väsby 2023-06-02

Dana Karim
Dana Karim

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-02

Andreas Karlsson
Andreas Karlsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Pro Fastigheter Stockholm AB, org.nr 559032-2698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pro Fastigheter Stockholm AB för år 2022.

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

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. Risker 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 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 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 för Pro Fastigheter Stockholm AB för år 2022 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 Pro Fastigheter Stockholm 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 någon styrelseledamot 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.

Anmärkning

Styrelsen har vid flertal tillfällen, i strid med skatteförfarandelagen, inte betalat skatter och avgifter i rätt tid.

Stockholm 2023-06-02

Andreas Karlsson

Andreas Karlsson

Auktoriserad revisor