

ÅRSREDOVISNING

för

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	8
-underskrifter	12

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-16.

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

Anders Granström, Styrelseledamot

2024-04-17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolagets säte är Sundsvall.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Fastighets AB Port Arthur, org nr 556864-9452, med säte i Sundsvall. Bolaget ingår i en koncern med det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 177 269	9 134 968	8 492 918	9 189 585	8 437 959
Res. efter finansiella poster	-1 574 540	1 425 436	-269 564	3 661 204	1 683 692
Balansomslutning	128 087 788	128 823 686	129 270 714	95 534 966	98 260 072
Soliditet (%)	10,07	0,1	0,08	2,15	2,07

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	6 703	22 345	79 048
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		22 345	-22 345	0
Erhållna aktieägartillskott		14 500 000		14 500 000
Årets vinst			-1 680 648	-1 680 648
Belopp vid årets utgång	50 000	14 529 048	-1 680 648	12 898 400

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserad vinst	29 048
erhållna aktieägartillskott	14 500 000
årets förlust	<u>-1 680 648</u>
	12 848 400

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>12 848 400</u>
	12 848 400

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	9 177 269	9 134 968
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>93 250</u>
		9 177 269	9 228 218
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-3 299 445	-2 628 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-3 330 239</u>	<u>-3 171 927</u>
		-6 629 684	-5 800 342
Rörelseresultat		2 547 585	3 427 876
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 563	4 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 735 022	-1 182 670
Räntekostnader till koncernföretag		<u>-513 666</u>	<u>-823 886</u>
		-4 122 125	-2 002 440
Resultat efter finansiella poster		-1 574 540	1 425 436
Bokslutsdispositioner			
Förändring av avskrivningar utöver plan		70 824	4 199
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-1 400 000</u>
		70 824	-1 395 801
Resultat före skatt		-1 503 716	29 635
Skatt på årets resultat		-671 733	-476 875
Uppskjuten skatt		494 801	469 585
Årets resultat		<u>-1 680 648</u>	<u>22 345</u>

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	125 287 745	126 768 257
Inventarier, verktyg och installationer	4	133 234	187 389
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	204 995	369 847
		<u>125 625 974</u>	<u>127 325 493</u>
Summa anläggningstillgångar		125 625 974	127 325 493
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 490	6 120
Övriga fordringar		537 350	248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 442	51 887
		<u>599 282</u>	<u>58 255</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 862 532	1 439 938
Summa kassa och bank		1 862 532	1 439 938
Summa omsättningstillgångar		2 461 814	1 498 193
SUMMA TILLGÅNGAR		128 087 788	128 823 686

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		14 529 048	6 703
Årets resultat		<u>-1 680 648</u>	<u>22 345</u>
		12 848 400	29 048
Summa eget kapital		<u>12 898 400</u>	<u>79 048</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		<u>0</u>	<u>70 824</u>
Summa obeskattade reserver		0	70 824
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		<u>18 284 103</u>	<u>18 778 904</u>
Summa avsättningar		18 284 103	18 778 904

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		84 550 000	65 055 000
Skulder till koncernföretag		<u>8 358 415</u>	<u>42 344 749</u>
Summa långfristiga skulder		92 908 415	107 399 749
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 300 000	710 000
Förskott från kunder		368 958	396 052
Leverantörsskulder		109 895	83 620
Skulder till koncernföretag		262 670	90 569
Aktuella skatteskulder		1 198 890	902 438
Övriga skulder		22 280	87 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>734 177</u>	<u>225 412</u>
Summa kortfristiga skulder		3 996 870	2 495 161
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 087 788	128 823 686

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas i enlighet med villkoren som anges i gällande hyresavtal. Eventuella periodiseringar görs i enlighet med hyreskontrakt och redovisas i förekommande fall som förutbetalda hysesintäkter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar/innerväggar	50
Värme och sanitet	20-50
Fasader, yttertak och fönster	20-40
Övrigt	20-25
Markanläggningar	20
Inventarier	5

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

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

Not 2	Leasingavtal - Operationell leasing leasegivare	2023	2022
	I nettoomsättningen ingår variabla avgifter med	8 738 301	8 722 702
	Framtida minimileasingavgifter för icke uppsägningsbaraleasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
	Inom 1 år	<u>2 200 010</u>	<u>2 202 795</u>
		2 200 010	2 202 795

Hysesintäkterna består av hyresrätter med en uppsägningstid om 3 månader.

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	139 028 997	135 711 163
	Inköp	1 795 572	3 317 834
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>140 824 569</u>	<u>139 028 997</u>
	Ingående avskrivningar	-12 260 740	-9 142 968
	Årets avskrivningar	<u>-3 276 084</u>	<u>-3 117 772</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-15 536 824</u>	<u>-12 260 740</u>
	Utgående redovisat värde	<u>125 287 745</u>	<u>126 768 257</u>

Fastigheten har under september 2022 värderats av extern part till 164 000 000 kr.

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	270 778	270 778
	Inköp	0	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>270 778</u>	<u>270 778</u>
	Ingående avskrivningar	-83 389	-29 234
	Årets avskrivningar	<u>-54 155</u>	<u>-54 155</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-137 544</u>	<u>-83 389</u>
	Utgående redovisat värde	<u>133 234</u>	<u>187 389</u>

NOTER

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	369 847	386 925
	Inköp	1 630 720	3 300 756
	Omklassificering till förvaltningsfastigheter	-1 795 572	-3 317 834
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>204 995</u>	<u>369 847</u>
	Utgående redovisat värde	<u>204 995</u>	<u>369 847</u>
Not 6	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	13 558 415	45 184 749
	Amortering efter 5 år	<u>79 350 000</u>	<u>62 215 000</u>
		92 908 415	107 399 749
Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Not 8	Koncernförhållanden		
	Bolaget ingår i en koncern där det överordnade moderbolaget Kraften Invest AB, org nr 556954-9552, med säte i Sundsvall upprättar koncernredovisning.		

Soltoppen Fastighets AB

Org.nr. 559025-8306

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Sundsvall

Anders Granström

Anders Granström

2024-04-15

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur 16 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson

Mattias Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Soltoppen Fastighets AB, org.nr 559025-8306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Soltoppen 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 Soltoppen 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 Soltoppen 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 Soltoppen 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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. 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 Soltoppen 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 ledamot 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 Soltoppen 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 trygghetssätt.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 16 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Eriksson
Auktoriserad revisor