20240429167 98

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Furulundsbostäder Övre AB

Org.nr. 559156-4645

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31**

| **Innehåll** | **Sida** |
|---|---|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 8 |

Undertecknad styrelseledamot i Furulundsbostäder Övre AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 5 april 2024.
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Halmstad 2024-04-05

Greger Petersson

20240429916799

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Furulundsbostäder Övre AB

Org.nr. 559156-4645

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31**

| **Innehåll** | **Sida** |
|---|---|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 3 |
| - balansräkning | 4 |
| - noter | 6 |
| - underskrifter | 8 |

20240429116800

# Furulundsbostäder Övre AB
Org.nr. 559156-4645

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**Verksamheten**
Bolaget äger och förvaltar fastigheter.
Företagets säte är Halmstad.

**Flerårsjämförelse***

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 2 649 184 | 2 593 650 | 2 518 988 | 2 568 469 | 2 374 775 |
| Res. efter finansiella poster | 733 571 | 202 088 | 12 952 061 | 587 888 | 846 979 |
| Res. i % av nettoomsättningen | 27,69 | 7,79 | 514,17 | 22,88 | 35,66 |
| Balansomslutning | 35 999 649 | 35 794 111 | 31 038 894 | 19 245 452 | 17 726 076 |
| Soliditet (%) | 42,36 | 41,03 | 46,91 | 22,79 | 16,76 |
| Avkastning på eget kapital (%) | 4,90 | 1,38 | 136,70 | 13,39 | 30,26 |

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Flerårsjämförelsen för 2019 har inte räknats om till K3.

**Ägarförhållanden**
Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighets AB Hvitfeldtsgatan, Org. nr 556311-8651.

**Förändringar i eget kapital**

| | Aktiekapital | Övrigt bundet eget kapital | Övrigt fritt eget kapital | Årets resultat | Summa fritt eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 0 | 14 510 623 | 126 105 | 14 636 728 |
| Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma: | | | 126 105 | -126 105 | 0 |
| Årets vinst | | | | 565 169 | 565 169 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 0 | 14 636 728 | 565 169 | 15 201 897 |

**Resultatdisposition**

Förslag till disposition av bolagets vinst

| | |
|---|---|
| Till årsstämmans förfogande står | |
| balanserad vinst | 14 636 728 |
| årets vinst | 565 169 |
| | 15 201 897 |
| Styrelsen föreslår att | |
| i ny räkning överföres | 15 201 897 |
| | 15 201 897 |

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

# Furulundsbostäder Övre AB
Org.nr. 559156-4645

## RESULTATRÄKNING

| | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelsens intäkter m.m.** | | | |
| Nettoomsättning | | 2 649 184 | 2 593 650 |
| Övriga rörelseintäkter | | 149 776 | 0 |
| | | 2 798 960 | 2 593 650 |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | | -1 168 016 | -1 424 026 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -564 015 | -558 784 |
| | | -1 732 031 | -1 982 810 |
| **Rörelseresultat** | | 1 066 929 | 610 840 |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 541 | 0 |
| Övriga ränteintäkter från koncernföretag | | 334 560 | 124 966 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -669 459 | -533 718 |
| | | -333 358 | -408 752 |
| **Resultat efter finansiella poster** | | 733 571 | 202 088 |
| **Bokslutsdispositioner** | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -65 000 | 0 |
| | | -65 000 | 0 |
| **Resultat före skatt** | | 668 571 | 202 088 |
| Skatt på årets resultat | | -103 402 | -75 983 |
| **Årets resultat** | | **565 169** | **126 105** |

# Furulundsbostäder Övre AB
Org.nr. 559156-4645

## BALANSRÄKNING

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Byggnader och mark | 2 | 26 321 661 | 26 885 676 |
| | | 26 321 661 | 26 885 676 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | 26 321 661 | 26 885 676 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Kundfordringar | | 10 274 | 63 063 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 9 663 642 | 8 731 103 |
| Aktuell skattefordran | | 0 | 83 613 |
| Övriga fordringar | | 0 | 237 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 4 071 | 3 841 |
| | | 9 677 987 | 8 881 857 |
| **Kassa och bank** | | | |
| Kassa och bank | | 1 | 26 578 |
| **Summa kassa och bank** | | 1 | 26 578 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | 9 677 988 | 8 908 435 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **35 999 649** | **35 794 111** |

20240429116803

# Furulundsbostäder Övre AB
Org.nr. 559156-4645

## BALANSRÄKNING

| | Not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 14 636 728 | 14 510 623 |
| Årets resultat | | 565 169 | 126 105 |
| | | 15 201 897 | 14 636 728 |
| **Summa eget kapital** | | 15 251 897 | 14 686 728 |
| **Avsättningar** | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | | 1 968 602 | 1 949 991 |
| **Summa avsättningar** | | 1 968 602 | 1 949 991 |
| **Långfristiga skulder** | 3, 4 | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 17 971 158 | 18 353 522 |
| **Summa långfristiga skulder** | | 17 971 158 | 18 353 522 |
| **Kortfristiga skulder** | 4 | | |
| Checkräkningskredit | | 9 592 | 0 |
| Skulder till kreditinstitut | | 382 364 | 382 364 |
| Leverantörsskulder | | 112 930 | 31 202 |
| Skulder till koncernföretag | | 40 000 | 40 000 |
| Aktuell skatteskuld | | 3 411 | 0 |
| Övriga skulder | | 2 055 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 257 640 | 350 304 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | 807 992 | 803 870 |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **35 999 649** | **35 794 111** |

# NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

20240429216804

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.

*Intäktsredovisning*
Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror
Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

*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 | 25-100 |

*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.

20240429116805

# NOTER

*Avsättningar*
Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

| Not 2 Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärde | 34 154 747 | 33 898 380 |
| Inköp | 0 | 263 864 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | -7 497 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 34 154 747 | 34 154 747 |
| Ingående avskrivningar | -7 269 071 | -6 712 202 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 1 915 |
| Årets avskrivningar | -564 015 | -558 784 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -7 833 086 | -7 269 071 |
| Utgående redovisat värde | 26 321 661 | 26 885 676 |
| | | |
| Redovisat värde byggnader | 25 198 694 | 25 740 809 |
| Redovisat värde markanläggningar | 7 300 | 29 200 |
| Redovisat värde mark | 1 115 667 | 1 115 667 |
| | 26 321 661 | 26 885 676 |

| Not 3 Långfristiga skulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Amortering inom 2 till 5 år | 1 529 456 | 1 529 456 |
| Amortering efter 5 år | 16 441 702 | 16 824 066 |
| | 17 971 158 | 18 353 522 |

**Not 4 Skulder som avser flera poster** — **2023-12-31** — **2022-12-31**

Företagets banklån om 18 353 522 (18 735 886) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | | |
|---|---|---|
| *Långfristiga skulder* | | |
| Skulder till kreditinstitut | 17 971 158 | 18 353 522 |
| | | |
| *Kortfristiga skulder* | | |
| Skulder till kreditinstitut | 382 364 | 382 364 |
| Summa | 18 353 522 | 18 735 886 |

| Not 5 Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckningar | 27 691 620 | 27 691 620 |

# NOTER

## Not 6 Koncernförhållanden

Övergripande koncernredovisning upprättas av: Fastighetsstaden i Halmstad AB, Org. nr 556686-2917 med säte i Halmstad.

## Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital
Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Halmstad
2024-04-05

Greger Petersson

Pontus Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 april 2024.

Henrik Andersson
Auktoriserad revisor

20240429168806

20240429164807

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Furulundsbostäder Övre AB
Org.nr. 559156-4645

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Furulundsbostäder Övre AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Furulundsbostäder Övre 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 Furulundsbostäder Övre 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 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 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. Risken 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.

20240429168O8

## 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 Furulundsbostäder Övre 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 Furulundsbostäder Övre 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 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 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.

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.

Halmstad den 5 april 2024

Henrik Andersson
Auktoriserad revisor