

**Årsredovisning för**  
**FTM Fastigheter AB**

556559-4347

Räkenskapsåret

**2022-01-01 - 2022-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	12

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-07-28. 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**

Fredrik Funcke  
Styrelseledamot

2023-07-28

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för FTM Fastigheter AB, 556559-4347, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Företaget äger och förvaltar fastigheterna Gävle Söder 71:1 och Gävle Söder 21:5.

Företaget är helägt dotterföretag till Gavleborgen AB, org nr 556494-1614 med säte i Enköping. Gavleborgen AB ingår i en koncern där Virinco SA, Belgien är moderbolag.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	2 067	2 157	2 103	2 230
Rörelseresultat	987	1 036	1 235	1 260
Resultat efter finansiella poster	859	1 037	1 047	1 072
Balansomslutning	16 332	16 296	16 225	16 212
Soliditet %	27,6	27,4	27,1	27

#### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat
Ingående balans	200 000	4 353 306	1 500	-153 129
Balanseras i ny räkning				59 470
Upplösning av uppskrivningsfond		-1 005 706		1 005 706
<b>Utgående balans</b>	<b>200 000</b>	<b>3 347 600</b>	<b>1 500</b>	<b>912 047</b>
				<i>Årets resultat</i>
Ingående balans				59 470
Balanseras i ny räkning				-59 470
Årets resultat				41 385
<b>Utgående balans</b>				<b>41 385</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	912 047
Årets resultat	41 385
<b>Medel att disponera</b>	<b>953 432</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	953 432
<b>Summa</b>	<b>953 432</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 067 374	2 156 898
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 067 374</b>	<b>2 156 898</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-775 301	-816 019
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-304 696	-304 696
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 079 997</b>	<b>-1 120 715</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>987 377</b>	<b>1 036 183</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 178	169 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-244 448	-168 607
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-128 270</b>	<b>595</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>859 107</b>	<b>1 036 778</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-800 000	-1 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-800 000</b>	<b>-1 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>59 107</b>	<b>36 778</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat	2	-17 722	22 692
<b>Summa skatter</b>		<b>-17 722</b>	<b>22 692</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>41 385</b>	<b>59 470</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	7 013 020	7 317 716
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	511 892	238 038
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 524 912</b>	<b>7 555 754</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	6	150 000	150 000
Fordringar hos koncernföretag	7	3 340 139	3 368 324
Andra långfristiga fordringar	8	4 418 762	4 302 592
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 908 901</b>	<b>7 820 916</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 433 813</b>	<b>15 376 670</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		14 001	16 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 356	21 522
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>119 357</b>	<b>38 457</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		778 804	880 978
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>778 804</b>	<b>880 978</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>898 161</b>	<b>919 435</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 331 974</b>	<b>16 296 105</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Uppskrivningsfond	9	3 347 600	4 353 306
Reservfond		1 500	1 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 549 100</b>	<b>4 554 806</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		912 047	-153 129
Årets resultat		41 385	59 470
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>953 432</b>	<b>-93 659</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 502 532</b>	<b>4 461 147</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	10	842 026	879 856
<b>Summa avsättningar</b>		<b>842 026</b>	<b>879 856</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 820 000	9 820 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 820 000</b>	<b>9 820 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		79 229	89 922
Aktuella skatteskulder		372 058	346 330
Övriga skulder		95 940	96 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		620 189	602 432
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 167 416</b>	<b>1 135 102</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 331 974</b>	<b>16 296 105</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Hysesintäkter redovisas i den period de avser innebärande att förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

#### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

## Materiella anläggningstillgångar

### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna] har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Avskrivningar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

## Not 2 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Aktuell skatt</b>		
Aktuell skatt	-55 552	-50 776
<b>Summa</b>	<b>-55 552</b>	<b>-50 776</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	37 830	73 468
<b>Summa</b>	<b>37 830</b>	<b>73 468</b>
<b>Summa</b>	<b>-17 722</b>	<b>22 692</b>

## Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 365 732	5 365 732
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 365 732</b>	<b>5 365 732</b>
Ingående avskrivningar	-2 345 035	-2 177 524
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-167 511	-167 511
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 512 546</b>	<b>-2 345 035</b>
Ingående uppskrivningar	4 297 019	4 434 204
<b>Förändringar av uppskrivningar</b>		
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-137 185	-137 185
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>4 159 834</b>	<b>4 297 019</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 013 020</b>	<b>7 317 716</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 474	162 474
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>162 474</b>	<b>162 474</b>
Ingående avskrivningar	-162 474	-162 474
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-162 474</b>	<b>-162 474</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	238 038	29 437
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Nedlagda utgifter	273 854	208 601
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>511 892</b>	<b>238 038</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>511 892</b>	<b>238 038</b>

## Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150 000	150 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>

Innehav av andelar i koncernföretag

<i>Dotterföretag</i>	<i>Org.nr</i>	<i>Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Kapitalandel %</i>
Gefle Teaterrestaurang AB	556848-7879	Stockholm	1 000	100 000	100
Centralteatern AB	556934-8005	Stockholm	500	50 000	100

## Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 368 324	4 116 208
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Reglerade fordringar	-28 185	-747 884
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 340 139</b>	<b>3 368 324</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 340 139</b>	<b>3 368 324</b>

## Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 302 592	2 133 390
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Tillkommande fordringar	116 170	2 169 202
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>4 418 762</b>	<b>4 302 592</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>4 418 762</b>	<b>4 302 592</b>

## Not 9 Uppskrivningsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående balans	4 353 306	4 434 204
<b>Förändringar av uppskrivningsfond</b>		
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-137 185	-80 898
Omklassificering	-868 521	
<b>Utgående balans</b>	<b>3 347 600</b>	<b>4 353 306</b>

## Not 10 Uppskjuten skatt

Specifikation uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31		2021-12-31	
<i>Typ av skillnad</i>	<i>Temporär skillnad</i>	<i>Skatteskuld</i>	<i>Temporär skillnad</i>	<i>Skatteskuld</i>
Byggnad	2 987 505	615 426	3 171 145	653 256
Mark	1 100 000	226 600	1 100 000	226 600
<b>Summa specifikation uppskjuten skatteskuld</b>		<b>842 026</b>		<b>879 856</b>

## Not 11 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Lån SEB	9 820 000	9 820 000

## Not 12 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp	300 000	300 000

## Not 13 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	10 120 000	10 120 000

## Not 14 Eventualförpliktelser

<i>Typ av eventualförpliktelse</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	23 631 000	23 631 000
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>23 631 000</b>	<b>23 631 000</b>

## Underskrifter

Gävle

*Fredrik Funcke*

2023-07-28

Fredrik Funcke  
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-07-28

*Håkan Mattsson*

Håkan Mattsson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i FTM Fastigheter AB, org.nr 556559-4347

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av FTM Fastigheter 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 FTM Fastigheter 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 revisionsssed 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](http://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 FTM Fastigheter 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till FTM Fastigheter AB enligt god revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle 2023-07-28

*Håkan Mattsson*

Håkan Mattsson

Auktoriserad revisor