

# Årsredovisning

## Flygt Fastigheter Aktiebolag

Org.nr 556550-0773

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Flygt Fastigheter Aktiebolag intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund 30 juni 2023

Torbjörn Flygt



## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Flygt Fastigheter Aktiebolag avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Lund

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

 Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och innehar ett betydande fastighetsbestånd, bestående av mycket välbelägna bostadsfastigheter i centrala Malmö och Lund. Fastighetsbeståndet representerar ett betydande övervärde.

Bolaget har sitt säte i Lund.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Malmö Riga 5 AB förvärvats. Bolaget har under året fusionerats med moderbolaget. Fusionen har verkställts per 2022-11-22.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	33 253	29 595	29 250	28 827
Resultat efter finansiella poster <sup>c</sup>	438	7 353	5 940	3 595
Balansomslutning	287 322	217 239	209 806	203 550
Soliditet (%)	16	22	20	18

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	100 000	38 468 483	4 763 374	43 831 857
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-187 000		-187 000
Balanseras i ny räkning			4 763 374	-4 763 374	0
Fusionsdifferans			-119 675		-119 675
Årets resultat				132 442	132 442
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>500 000</b>	<b>100 000</b>	<b>42 925 182</b>	<b>132 442</b>	<b>43 657 624</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	42 925 181
årets vinst	132 442
	<b>43 057 623</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	195 000
i ny räkning överföres	42 862 623
	<b>43 057 623</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		33 252 640	29 595 306
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>33 252 640</b>	<b>29 595 306</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-26 798 646	-22 138 890
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 334 036	-1 262 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-28 132 682</b>	<b>-23 401 026</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 119 958</b>	<b>6 194 280</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 746 514	3 065 156
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-2 690 615	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 737 620	-1 906 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 681 721</b>	<b>1 158 432</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>438 237</b>	<b>7 352 712</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		236 000	-1 600 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>236 000</b>	<b>-1 600 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>674 237</b>	<b>5 752 712</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-541 795	-989 338
<b>Årets resultat</b>		<b>132 442</b>	<b>4 763 374</b>

6

**Balansräkning** **Not**  
**1** **2022-12-31** **2021-12-31**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark **2**

253 689 006

165 494 579

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**253 689 006**

**165 494 579**

**Summa anläggningstillgångar**

**253 689 006**

**165 494 579**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

168 988

147 526

**Summa kortfristiga fordringar**

**168 988**

**147 526**

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

29 314 906

35 103 229

**Summa kortfristiga placeringar**

**29 314 906**

**35 103 229**

*Kassa och bank* **3**

Kassa och bank

4 149 276

16 494 137

**Summa kassa och bank**

**4 149 276**

**16 494 137**

**Summa omsättningstillgångar**

**33 633 170**

**51 744 892**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**287 322 176**

**217 239 471**

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		42 925 181	38 468 483
Årets resultat		132 442	4 763 374
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>43 057 623</b>	<b>43 231 857</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 657 623</b>	<b>43 831 857</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	4		
Periodiseringsfonder		3 590 000	3 826 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>3 590 000</b>	<b>3 826 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		227 900 000	157 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>227 900 000</b>	<b>157 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		4 365 698	2 920 094
Skatteskulder		182 953	1 234 800
Övriga skulder		4 293 196	4 014 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 332 706	3 512 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 174 553</b>	<b>11 681 614</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>287 322 176</b>	<b>217 239 471</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 100 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 332 914	188 332 914
Inköp	4 828 463	0
Fusion	84 700 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>277 861 377</b>	<b>188 332 914</b>
Ingående avskrivningar	-22 838 335	-21 576 199
Årets avskrivningar	-1 334 036	-1 262 136
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 172 371</b>	<b>-22 838 335</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>253 689 006</b>	<b>165 494 579</b>

14

**Not 3 Checkräkningskredit**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 600 000	5 600 000

**Not 4 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Periodiseringsfond 2017	0	66 000
Periodiseringsfond 2018	0	170 000
Periodiseringsfond 2019	690 000	690 000
Periodiseringsfond 2020	1 300 000	1 300 000
Periodiseringsfond 2021	1 600 000	1 600 000
	<b>3 590 000</b>	<b>3 826 000</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	227 900 000	157 900 000
	<b>227 900 000</b>	<b>157 900 000</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	227 910 000	157 910 000
	<b>227 910 000</b>	<b>157 910 000</b>

Lund den 30 juni 2023



Torbjörn Flygt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023

Ernst & Young AB



Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Flygt Fastigheter Aktiebolag, org.nr 556550-0773

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Flygt Fastigheter Aktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Flygt Fastigheter Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Flygt Fastigheter Aktiebolag enligt god revisorsred 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Flygt Fastigheter Aktiebolag för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Flygt Fastigheter Aktiebolag enligt god revisors sed 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 betryggande sätt.

### 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 styrelseledamoten 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den 30 juni 2023

Ernst & Young AB

  
Stefan Svensson  
Auktoriserad revisor