

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Fluoret AB

559072-7698

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Fluoret AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 8 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 22 maj 2024



Stefan Larsson

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsbolaget Fluoret AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Information om verksamheten

Fastighetsbolaget Fluoret AB äger och förvaltar fastigheten Fluoret 1 i Norrköping som idag huvudsakligen hyrs ut till hyresgästen Scania Sverige vilket bedriver service och reparation av lastbilar och bussar. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Scania Real Estate Services AB, 556593-3024 som är en del av Scaniakoncernen.

Företaget har sitt säte i Stockholms län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 716	7 777	7 612	6 917	8 819
Resultat efter finansiella poster	4 288	2 937	2 625	2 243	3 577
Avkastning på eget kap. (%)	39,8	32,4	39,0	48,2	123,8
Soliditet (%)	7,5	6,6	4,9	3,4	2,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Inbetalt aktiekapital	50 000	6 684 526	2 332 129	9 066 655
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 332 129	-2 332 129	0
Årets resultat			1 716 710	1 716 710
Belopp vid årets utgång	50 000	9 016 655	1 716 710	10 783 365

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 016 655
årets vinst	1 716 710
	10 733 365
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 733 365
	10 733 365

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 715 904	7 776 889
Övriga rörelseintäkter		22 064	367 000
Summa rörelsens intäkter		7 737 968	8 143 889
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-22 064	-31 800
Övriga externa kostnader		-411 896	-751 663
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 227 708	-3 171 480
Summa rörelsens kostnader		-3 661 668	-3 954 943
Rörelseresultat		4 076 300	4 188 946
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		211 690	37 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311	-1 289 651
Summa finansiella poster		211 379	-1 251 659
Bokslutsdispositioner	3	-2 126 000	0
Resultat före skatt		2 161 679	2 937 287
Skatter			
Skatt på årets resultat	4	-444 969	-605 158
Årets resultat		1 716 710	2 332 129

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 5 125 980 932 127 776 640

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 6 0 1 611 000

Summa materiella anläggningstillgångar 125 980 932 129 387 640

Summa anläggningstillgångar 125 980 932 129 387 640

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar 80 519 70 531

Aktuella skattefordringar 519 838 77 487

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 0 37 316

Summa kortfristiga fordringar 600 357 185 334

Kassa och bank 17 157 024 7 154 434

Summa omsättningstillgångar 17 757 381 7 339 768

SUMMA TILLGÅNGAR 143 738 313 136 727 408

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
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>			
Balanserad vinst eller förlust		9 016 655	6 684 526
Årets resultat		1 716 710	2 332 129
Summa fritt eget kapital		10 733 365	9 016 655
Summa eget kapital		10 783 365	9 066 655
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	2 224 490	1 779 521
Summa avsättningar		2 224 490	1 779 521
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	62 421 454	62 421 454
Summa långfristiga skulder		62 421 454	62 421 454
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		67 028 865	62 320 344
Övriga skulder		603 800	316 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		676 339	823 220
Summa kortfristiga skulder		68 309 004	63 459 778
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 738 313	136 727 408

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Markanläggning	5
Stomme och grund	1,1
Stomkompletteringar	2,2
Värme, sanitet, el, fasad, yttertak	2,9
Transport, hiss	5
Inre ytskikt, ventilation	6,7
Styr- och övervakning	10
Övrigt	2,2

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningen.

Koncernförhållanden

Bolaget omfattas av en koncernredovisning som upprättas av det överordnade moderbolaget Scania Real Estate Services AB, 556593-3024 som har sitt säte i Södertälje.

Uppskattningar och bedömningar

Det finns inga uppskattningar eller antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år.

Not 2 Leasingavtal, leasinggivare

Årets leasingintäkter avseende leasingavtal, uppgår till 7 621 492 kronor.

Bolaget hyr ut en industrifastighet. Då hyresavtalen gäller tills vidare är det svårt att uppskatta intäkter senare än 5 år varför detta inte anges nedan.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	8 056 000	7 430 600
Senare än ett år men inom fem år	32 224 000	29 722 400
	40 280 000	37 153 000

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	2 126 000	0
	2 126 000	0

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-160 406
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-444 969	-444 752
Totalt redovisad skatt	-444 969	-605 158

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		2 161 679		2 937 287
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-445 306	20,60	-605 081
Ej avdragsgilla kostnader		-64		-134
Ej skattepliktiga infäkter		401		56
Övrigt		0		1
Redovisad effektiv skatt	20,58	-444 969	20,60	-605 158

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 333 372	140 333 372
Inköp	1 432 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 765 372	140 333 372
Ingående avskrivningar	-12 556 732	-9 385 252
Årets avskrivningar	-3 227 708	-3 171 480
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 784 440	-12 556 732
Utgående redovisat värde	125 980 932	127 776 640
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	125 980 932	127 776 640
Taxeringsvärden byggnader	34 589 000	34 589 000
Taxeringsvärden mark	21 800 000	21 800 000
	56 389 000	56 389 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 611 000	1 790 000
Försäljningar/utrangeringar	0	-179 000
Omklassificeringar	-1 611 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 611 000
Utgående redovisat värde	0	1 611 000

Not 7 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	1 779 521	1 334 769
Årets avsättningar	444 969	444 752
	2 224 490	1 779 521

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men innan fem år efter balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	62 421 454	62 421 454
	62 421 454	62 421 454

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	73 000 000	73 000 000
	73 000 000	73 000 000

Stockholm den 4 maj 2024.



Mats Gunnar Gunnarsson
Ordförande




Lennart Stefan Larsson



Yves Thépaut
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 maj 2024.

Ernst & Young AB



Oskar Rosenkvist
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024060310872

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Fluoret AB, org.nr 559072-7698

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Fluoret AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Fluoret 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.

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 Fastighetsbolaget Fluoret 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 juni 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 och verkställande direktören 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 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 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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

2024060310873

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsbolaget Fluoret AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Fastighetsbolaget Fluoret AB 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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 räkenskaperna. 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Jönköping den 8 maj 2024

Ernst & Young AB

Oskar Rosenkvist
Auktoriserad revisor