

Årsredovisning
för
Fittja Centrumfastigheter AB
556923-3827

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fittja Centrumfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-05-11. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-05-11


Martin Sundquist

Årsredovisning

för

Fittja Centrumfastigheter AB

556923-3827

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

h

Styrelsen för Fittja Centrumfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Forbonden 9 med adress Fittja torg 21 i Fittja centrum, Botkyrka kommun. Fastigheten utgör centrumanläggningen i Stockholmsförorten Fittja med kommersiella lokaler i form av butiker och restauranger, lokaler för vård och omsorg samt kommunala serviceverksamheter.

Bolaget har inte haft några anställda och inga löner har betalats ut.

Ägarförhållanden

Fittja Centrumfastigheter AB ägdes vid årets utgång till 98 % av Kungsvåningen Förvaltning AB med säte i Nacka. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som lämnas av koncernmoderföretaget Kungsvåningen AB.

Verksamheten under året

Under året har utvecklingen av centrumfastigheten fortsatt med bland annat isolering, takläggning och utvändiga fasader. Centrumgallerian har utrustats med bevakningskameror och digitala skyltar.

Fastigheten är fullt uthyrd och hyresintäkterna för året ligger på 32,8 mkr. På kostnadssidan tynger stigande energipriser och räntekostnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	32 824	27 474	25 577	26 184	26 040
Resultat efter finansiella poster	4 825	7 633	76	32 556	2 600
Soliditet (%)	16,3	15,3	13,0	13,0	4,8

Framtida utveckling

Fastigheten som förvaltas i Fittja Centrumfastigheter AB förväntas ge fortsatt god avkastning under kommande år.



Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	505 300	37 599 341	6 300 652	44 405 293
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		6 300 652	-6 300 652	0
Årets resultat			3 735 075	3 735 075
Belopp vid årets utgång	505 300	43 899 993	3 735 075	48 140 368

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 899 992
årets vinst	3 735 075
	47 635 067

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	10 000 000
i ny räkning överföres	37 635 067
	47 635 067

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		32 823 573	27 474 272
Övriga rörelseintäkter		0	1 836 357
		32 823 573	29 310 629
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader avseende fastigheter		-8 299 454	-6 941 051
Övriga externa kostnader		-5 179 136	-4 201 406
Personalkostnader	3	0	-183 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-8 253 143	-8 107 148
		-21 731 733	-19 433 593
Rörelseresultat		11 091 840	9 877 036
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter från koncernföretag		0	1 331 738
Övriga ränteintäkter		408	0
Räntekostnader		-6 267 407	-3 575 967
		-6 266 999	-2 244 229
Resultat efter finansiella poster		4 824 841	7 632 807
Resultat före skatt		4 824 841	7 632 807
Skatt på årets resultat	4	-1 089 766	-1 332 155
Årets resultat		3 735 075	6 300 652

h

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

227 538 966

224 089 549

Inventarier, verktyg och installationer

6

10 248 665

11 888 225

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

7

0

6 531 597

237 787 631

242 509 371

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

8

44 320 000

44 320 000

44 320 000

44 320 000

Summa anläggningstillgångar

282 107 631

286 829 371

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

3 062 544

1 413 512

Fordringar hos koncernföretag

0

1 331 738

Övriga kortfristiga fordringar

652 997

613 958

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

523 183

383 528

4 238 724

3 742 736

Kassa och bank

9

9 802 502

100 996

Summa omsättningstillgångar

14 041 226

3 843 732

SUMMA TILLGÅNGAR

296 148 857

290 673 103

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (5 053 aktier)

505 300

505 300

505 300

505 300

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

43 899 992

37 599 341

Årets resultat

3 735 075

6 300 652

47 635 067

43 899 993

Summa eget kapital

48 140 367

44 405 293

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

10

6 087 173

6 450 413

Summa avsättningar

6 087 173

6 450 413

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

229 000 000

229 000 000

Summa långfristiga skulder

229 000 000

229 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

0

107 478

Förskott från kunder

1 576 133

3 883 493

Leverantörsskulder

930 422

871 873

Skulder till koncernföretag

4 562 041

2 432 469

Aktuella skatteskulder

3 818 530

2 452 517

Övriga skulder

1 581 806

752 193

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

452 385

317 374

Summa kortfristiga skulder

12 921 317

10 817 397

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

296 148 857

290 673 103

h

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

Hysesintäkter för förvaltningsfastigheten redovisas i enlighet med villkoren i gällande hyresavtal, i den period uthyrningen avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till konstruktion av de byggnadsetapper som pågår samt är planerade och som det tar betydande tid att färdigställa, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. 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.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25 - 50 år
Inventarier, verktyg och installationer	3 - 15 år

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.

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.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetafegare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

~

Uppgifter om moderföretag

Fittja Centrumfastigheter AB (säte Stockholm) är ett dotterbolag till Kungsvåningen Förvaltning AB, org.nr 556789-2947. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernmoderföretaget Kungsvåningen AB, org.nr 556422-2668, med säte i Nacka.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. Dessa kan komma att avvika mot redovisningen. De gjorda uppskattningar och antaganden som föreligger i årsredovisningen innebär ingen betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden.

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse	0	140 000
	0	140 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	0	43 988
	0	43 988
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	0	183 988

~

2023052406345

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-1 453 006	-1 933 155
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	363 240	601 000
Totalt redovisad skatt	-1 089 766	-1 332 155

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 053 000	242 053 000
Inköp	2 908 403	10 684 943
Omklassificeringar	6 531 597	3 315 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 493 000	256 053 000
Ingående avskrivningar	-31 963 451	-26 450 462
Årets avskrivningar	-5 990 583	-5 512 989
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 954 034	-31 963 451
Utgående redovisat värde	227 538 966	224 089 549
Bokfört värde byggnader	212 825 966	209 376 549
Bokfört värde mark	14 713 000	14 713 000
	227 538 966	224 089 549

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 286 500	18 301 000
Inköp	623 000	985 500
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 909 500	19 286 500
Ingående avskrivningar	-7 398 275	-4 804 116
Årets avskrivningar	-2 262 560	-2 594 159
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 660 835	-7 398 275
Utgående redovisat värde	10 248 665	11 888 225

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 531 597	3 315 057
Inköp	3 532 680	6 531 597
Omklassificeringar	-10 064 277	-3 315 057
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	6 531 597
Utgående redovisat värde	0	6 531 597

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 320 000	44 320 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 320 000	44 320 000
Utgående redovisat värde	44 320 000	44 320 000

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	14 000 000

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässig skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 450 413	7 051 413
Under året återförda belopp	-363 240	-601 000
Belopp vid årets utgång	6 087 173	6 450 413

Not 11 Långfristiga skulder

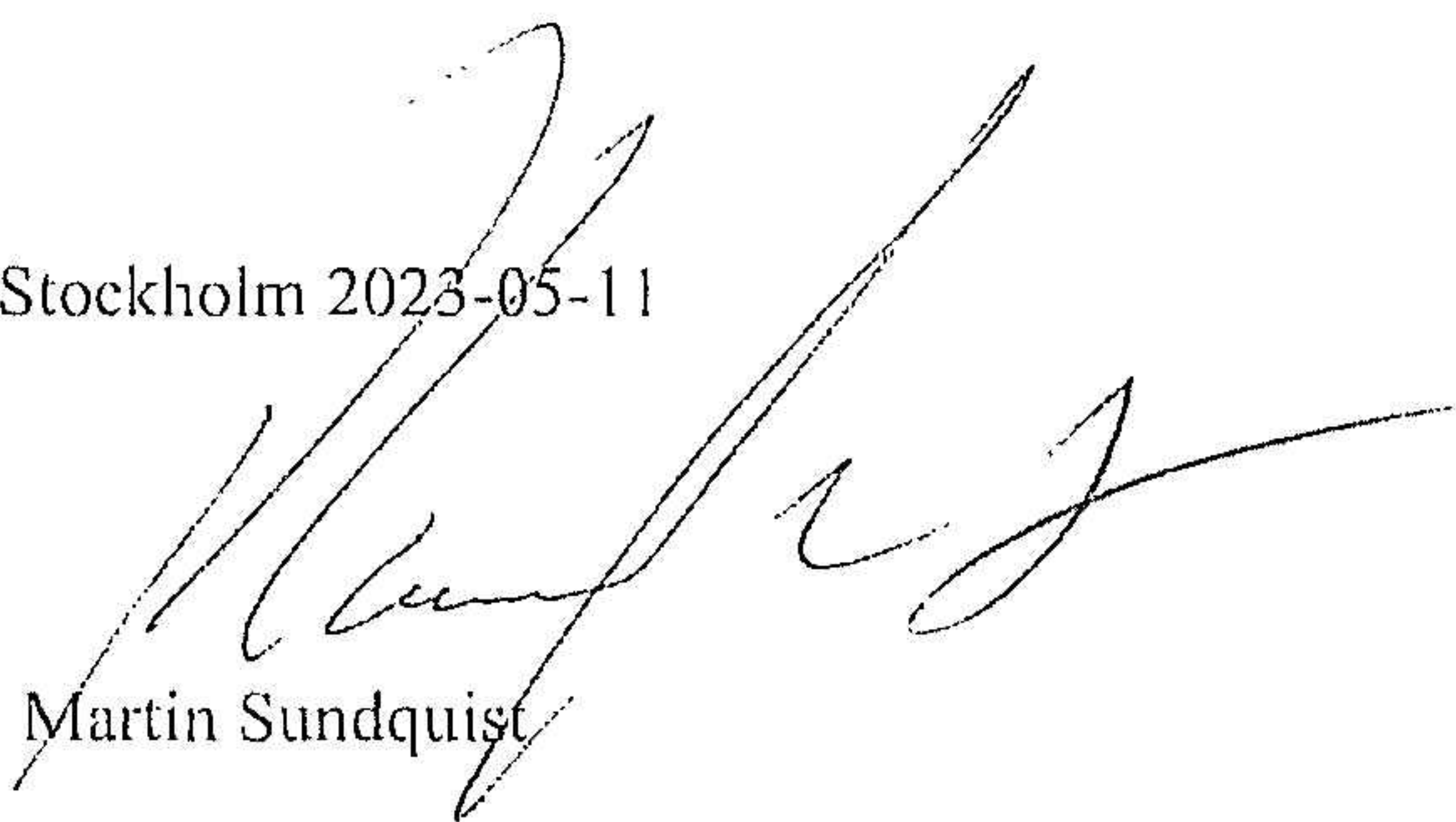
Bolagets skulder till kreditinstitut utgörs sedan flera år av ett lån hos banken som på grund av avtalets räntevillkor till sin lydelse har en förfallodag inom två år. I likhet med tidigare år har endast överenskommen amortering redovisats som kortfristig del eftersom styrelsens avsikt är att bibehålla kreditförhållandet under längre tid vilket förklaras vara en gemensam ståndpunkt hos parterna.


2

Not 12 Ställda säkerheter

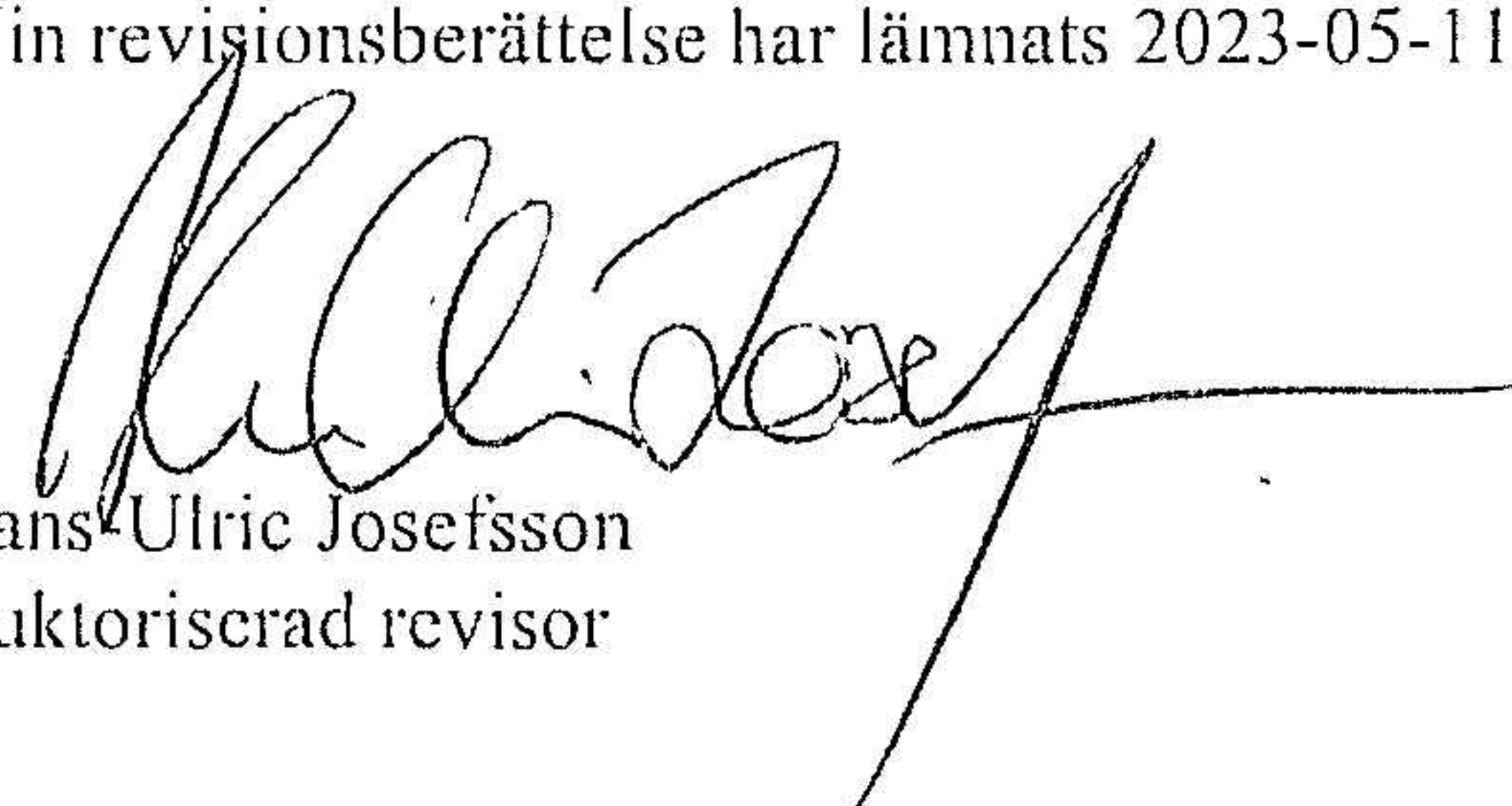
	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	244 000 000	244 000 000
	244 000 000	244 000 000

Stockholm 2023-05-11


Martin Sundquist


Mi Sundquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-11


Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fittja Centrumfastigheter AB
Org.nr. 556923-3827

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fittja Centrumfastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fittja Centrumfastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fittja Centrumfastigheter 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 revisorssed 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. 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 Fittja Centrumfastigheter 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 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 Fittja Centrumfastigheter 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:

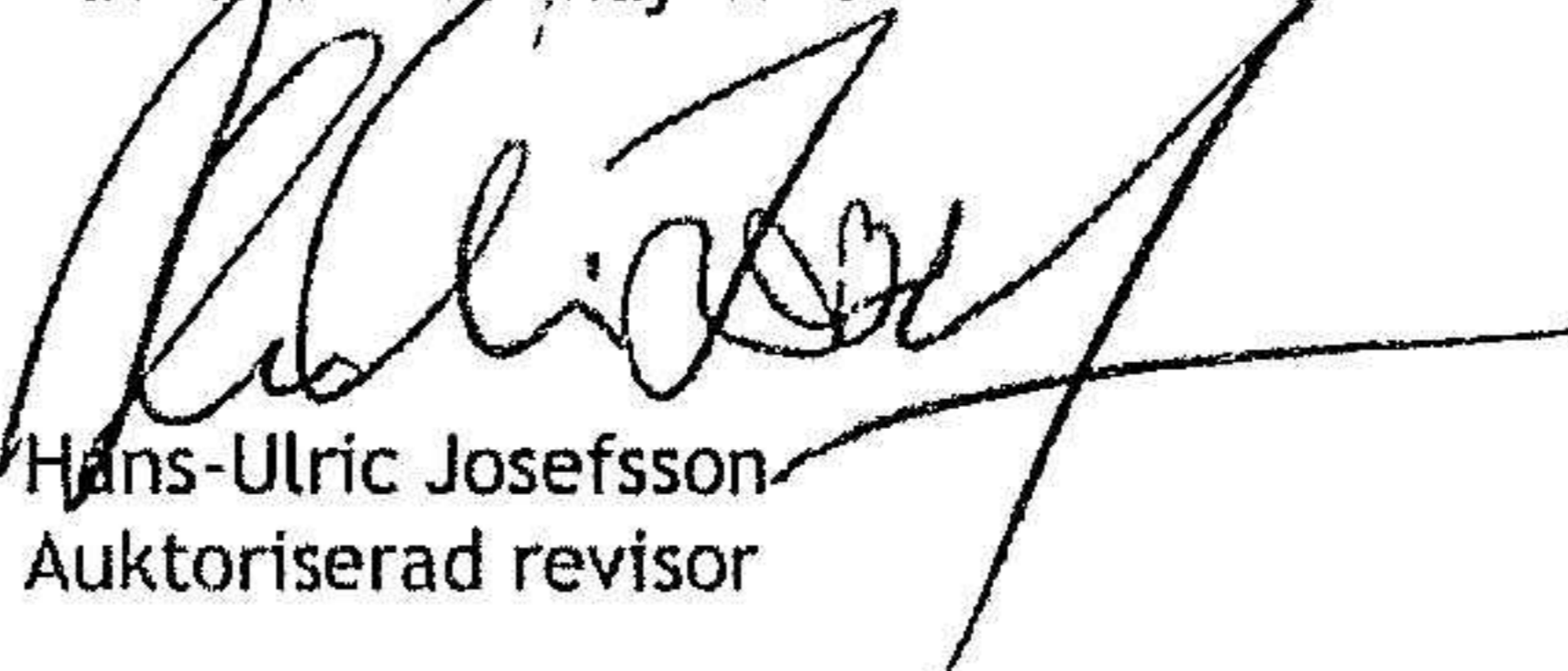
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisorssed 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Nacka, den 11 maj 2023


Hans-Ulric Josefsson
Auktoriserad revisor