

Årsredovisning

för

Lilla Drottninggatan FFV AB

559303-3300

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.

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:

Patrik Westin, Verkställande direktör
2025-06-23

Styrelsen och verkställande direktören för Lilla Drottninggatan FFV AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Lilla Drottninggatan FFV AB äger och förvaltar fastigheten Malmen 8 i Varbergs kommun.

Totalt ägs och förvaltas 37 lägenheter.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent.

Företaget har sitt säte i Varberg.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Derome Fastighet, 556329-6572.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsläget har förblivit utmanande under 2024, även om inflationen dämpats och finansieringskostnaderna förbättrats i takt med sjunkande styrränta, särskilt under årets senare del. Samtidigt har hyresökningarna varit höga ur ett historiskt perspektiv, men inte varit nära att kompensera för de ökade drift- och underhållskostnaderna. Detta har krävt fortsatt fokus på både effektivisering och kostnadskontroll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021 (11 mån)
Nettoomsättning	3 400	3 198	3 070	2 149
Rörelseresultat	1 221	1 598	1 781	1 452
Resultat efter finansiella poster	299	1 020	1 666	1 430
Balansomslutning	32 808	21 284	10 362	10 076
Soliditet (%)	5	8	12	12

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	883 985	545 646	1 479 631
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		545 646	-545 646	0
Årets resultat			22 197	22 197
Belopp vid årets utgång	50 000	1 429 631	22 197	1 501 828

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 429 631
årets vinst	22 197
	1 451 828

disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 451 828
	1 451 828

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna kommissionärsresultatet ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna kommissionärsresultatet kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2, 3	3 400	3 199
Övriga rörelseintäkter		0	32
		3 400	3 231
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5	-1 796	-1 224
Avskrivningar		-100	-81
Centrala administrationskostnader	6	-283	-290
Övriga rörelsekostnader		0	-38
		-2 179	-1 633
Rörelseresultat		1 221	1 598
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	483	2
Räntekostnader	8	-1 405	-579
		-922	-577
Resultat efter finansiella poster		299	1 021
Bokslutsdispositioner	9	-270	-315
Resultat före skatt		29	706
Skatt på årets resultat	10	-7	-160
Årets resultat		22	546

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

11 184

11 284

11 184

11 284

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

12

21 391

9 786

21 391

9 786

Summa anläggningstillgångar

32 575

21 070

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar

148

150

Övriga fordringar

67

63

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13

18

1

233

214

Summa omsättningstillgångar

233

214

SUMMA TILLGÅNGAR

32 808

21 284

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 430	884
Årets resultat		22	546
		1 452	1 430
Summa eget kapital		1 502	1 480
Obeskattade reserver	15	351	351
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	180	173
Summa avsättningar		180	173
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	29 793	18 293
Summa långfristiga skulder		29 793	18 293
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		276	281
Skulder till koncernföretag		270	315
Övriga skulder		2	8
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	434	383
Summa kortfristiga skulder		982	987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 808	21 284

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Hysesintäkter

Hysesintäkter redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresaviseringen bokförs i den period den avser.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. 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 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. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Avskrivningstid år
Stomme	100
Fastighetskomplettering	55
Stomkomplettering	55
Installationer	50
Byggnadskomplement	55
Övrigt	50
HG-anpassning	Bestäms specifikt per komponent
Fastighetsinventarier	5-10

Marknadsvärdet har beräknats internt med en direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Som stöd för marknadsvärderingen har analysverktyget Property Intel använts. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, attraktionskraft, hyresnivå och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 10 procent.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Leasegivare

Bolagets hyreskontrakt utgör operationella leasingkontrakt. Intäkter från operationella leasingkontrakt redovisas i enlighet med avsnittet intäkter.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Uppgifter om moderbolag

Kocernredovisningen upprättas av Derome Fastighet AB, 556329-6572, med säte i Varberg.

Not 2 Leasing, leasetagare

Normalt tecknas kommersiella hyresavtal på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.
Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

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

	2024	2023
Bostäder, parkering mm inom ett år	3 506	3 226
	3 506	3 226

Not 3 Uppskattning och bedömningar

Inga bedömningar och uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten eller som skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 5 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	-1 008	-1 004
Reparation och underhåll	-722	-390
Fastighetsskatt	-65	170
	-1 795	-1 224

Not 6 Centrala administrationskostnader

Debitering av kamerala tjänster har gjorts från det närstående bolaget Derome Fastighet AB.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	479	0
Övriga ränteintäkter	4	2
	483	2

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	0	-4
Räntekostnader till kreditinstitut	-1 174	-344
Övriga räntekostnader	0	-1
Pantbrevskostnader	-230	-230
	-1 404	-579

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Kommissionärsresultat	-270	-315
	-270	-315

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7	-160
Totalt redovisad skatt	-7	-160

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		29		706
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6	20,60	-145
Scablonintäkt periodiseringsfond	6,46	-2	0,20	-1
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar	-24,33	7	-1,07	8
Ej skattepliktiga intäkter	-2,71	1	-0,05	0
Ej avdragsgilla kostnader	-0,01	0	1,14	-8
Temporära skillnader	24,35	-7	22,67	-160
Övriga skattemässiga justeringar			-20,82	147
Redovisad effektiv skatt	24,35	-7	22,67	-160

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 495	9 978
Inköp	0	1 557
Försäljningar/utrangeringar	0	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 495	11 495
Ingående avskrivningar	-212	-133
Försäljningar/utrangeringar	0	2
Årets avskrivningar	-100	-81
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312	-212
Utgående redovisat värde	11 183	11 283

Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 10 372 tkr (10 506 tkr.)Marknadsvärdet per den 31 december 2024 till 51 mkr (49 mkr).

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

Koncernföretaget Derome Förvaltning Holding AB har kredit för likviditetsstyrning inom koncernen. Lilla Drottninggatan FFV AB har avtalat om disponering inom koncernkontoto.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 786	495
Tillkommande fordringar	11 605	9 291
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 391	9 786
Utgående redovisat värde	21 391	9 786

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	18	0
Upplupna ränteintäkter	0	1
	18	1

Not 14 Antal aktier

Namn	Antal aktier
Antal aktier	50 000
	50 000

Not 15 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond 2021	351	351
	351	351
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	1

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattenmässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster.

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	180	173
Belopp vid årets utgång	180	173

Not 17 Långfristiga skulder

Genomsnittlig ränta på skulder som förfaller inom fem år uppgår till balansdagen till 3,9 % (1,9 %). Skulder som förfaller inom ett år 29 793 tkr (18 293). Dessa redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall.

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	29 793	18 293
	29 793	18 293

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	107	98
Förutbetalda hyresintäkter	274	227
Övriga upplupna kostnader	52	60
	433	385

Varberg

Karl-Eric Andersson

Karl-Eric Andersson

Ordförande

2025-06-02

Karin Andersson

Karin Andersson

2025-06-02

Nina Andersson

Nina Andersson

2025-06-02

Peter Mossbrant

Peter Mossbrant

2025-06-02

Patrik Westin

Patrik Westin

Verkställande direktör

2025-06-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lilla Drottninggatan FFV AB, org.nr 559303-3300

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lilla Drottninggatan FFV AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lilla Drottninggatan FFV ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Lilla Drottninggatan FFV AB.

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 Lilla Drottninggatan FFV 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.

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 huruvida 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Lilla Drottninggatan FFV AB för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lilla Drottninggatan FFV AB enligt god revisorsd 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. Den 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 revisionsd 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 3 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor