

# Årsredovisning

## Fastighetsaktiebolaget Hjälpsheten

Org.nr 556020-3621

Räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-20. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:**

Tommy Samuelsson , Styrelseledamot  
2023-04-25

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

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Hjälpsamheten avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Norrköping

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Pelikanen 21 Norrköpings kommun.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har det planerade bytet av takplåten på yttertaket genomförts. Vissa nödvändiga tilläggsarbeten och stigande materialpriser har gjort att budgeten överskridits och nya lån behövt teknas.

Under året har fyra lägenheter bytt hyresgäster vilket är fler än vanligt.

Arbetet med upprättande av digital aktiebok är slutfört. Sökande efter okända aktieägare har avbrutits då dessa inte går att hitta. I övrigt har normal förvaltning och löpande underhåll utförts.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 135	1 124	1 089	1 097
Resultat efter finansiella poster	-3 269	79	92	337
Balansomslutning	9 167	10 022	10 131	10 017
Soliditet (%)	9,7	41,5	40,3	39,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	3 564 271	20 000	398 367	79 318	4 161 956
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				79 318	-79 318	0
Avskrivning uppskrivning		-28 607		28 607		0
Årets resultat					-3 269 032	-3 269 032
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>3 535 664</b>	<b>20 000</b>	<b>506 292</b>	<b>-3 269 032</b>	<b>892 924</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	506 292
årets förlust	-3 269 032
	<b>-2 762 740</b>
behandlas så att från uppskrivningsfond upplöses i ny räkning överföres	-3 269 032
	506 292
	<b>-2 762 740</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		1 134 736	1 123 528
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 134 736</b>	<b>1 123 528</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-4 141 137	-813 660
Personalkostnader		-26 037	-24 734
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-91 916	-91 916
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 259 090</b>	<b>-930 310</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 124 354</b>	<b>193 218</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 688	-113 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-144 678</b>	<b>-113 900</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 269 032</b>	<b>79 318</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 269 032</b>	<b>79 318</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 269 032</b>	<b>79 318</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	8 874 247	8 966 163
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 874 247</b>	<b>8 966 163</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3	1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 875 247</b>	<b>8 967 163</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		23 399	13 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 208	60 028
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>91 607</b>	<b>73 627</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		199 988	980 830
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>199 988</b>	<b>980 830</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>291 595</b>	<b>1 054 457</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 166 842</b>	<b>10 021 620</b>

<b>Balansräkning</b>	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i><b>Eget kapital</b></i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		3 535 664	3 564 271
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 655 664</b>	<b>3 684 271</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		506 292	398 367
Årets resultat		-3 269 032	79 318
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 762 740</b>	<b>477 685</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>892 924</b>	<b>4 161 956</b>
<i><b>Långfristiga skulder</b></i>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 672 812	4 344 683
Övriga skulder		1 225 000	1 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 897 812</b>	<b>5 569 683</b>
<i><b>Kortfristiga skulder</b></i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		151 112	96 692
Leverantörsskulder		43 559	33 649
Övriga skulder		8 700	8 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		172 735	150 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>376 106</b>	<b>289 981</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 166 842</b>	<b>10 021 620</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
Inventarier, verktyg och installationer	5 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	7 495 345	7 495 345
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 495 345</b>	<b>7 495 345</b>
Ingående avskrivningar	-952 828	-889 519
Årets avskrivningar	-63 309	-63 309
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 016 137</b>	<b>-952 828</b>
Ingående uppskrivningar	2 423 646	2 452 253
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-28 607	-28 607
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 395 039</b>	<b>2 423 646</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 874 247</b>	<b>8 966 163</b>

**Not 3 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 000	1 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	7 293 364	5 182 915
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 293 364</b>	<b>5 182 915</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	6 905 000	4 743 000
	<b>6 905 000</b>	<b>4 743 000</b>

Norrköping 2023-03-27

*Peter Alderin*  
Peter Alderin  
Ordförande

*Kenneth Revland*  
Kenneth Revland

*Bo Söderberg*  
Bo Söderberg

*Roland Andersson*  
Roland Andersson

*Tommy Samuelsson*  
Tommy Samuelsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-03-28

*Peter von Knorring*  
Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Hjälpsamheten, org.nr 556020-3621

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Hjälpsamheten för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Hjälpsamhetens 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 Fastighetsaktiebolaget Hjälpsamheten 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Hjälpssamheten för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Fastighetsaktiebolaget Hjälpssamheten 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 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

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 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.

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 försummelse 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 28 mars 2023

*Peter von Knorring*

Peter von Knorring  
Auktoriserad revisor