

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Enväldet

556204-9956

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Fastighetsaktiebolaget Enväldet intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm ~~datum enligt min digitala signatur~~

2024-07-25

  
Stefan Holmbom

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsaktiebolaget Enväldet**  
556204-9956  
Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Påskrifter	10

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Enväldet 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Fastighetsaktiebolaget Enväldet är ett helägt dotterbolag till AB Sturetornet, org.nr 556531-4910. Bolaget bedriver förvaltning av och handel med fastigheter. Bolaget har ej haft någon anställd eller utbetalt några löner eller ersättningar. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under året hanterats av AB Rådstornet. Bolaget äger bl.a. fastigheten Odalbonden 3 i Stockholm. Odalbonden 3, som i redovisningen är bokförd till 7 847 580 kronor, har ett bedömt marknadsvärde som överstiger 150 000 000 kronor.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	4 614	4 588	4 399	4 342	4 256
Resultat efter finansiella poster	2 588	4 813	2 107	2 649	3 112
Balansomslutning	27 232	27 683	38 795	38 985	39 455
Soliditet (%)	25,71	24,93	12,97	14,80	14,23

#### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	400	1 614	80	938	3 871	6 902
Aktieutdelning till aktieägare				-2 000		-2 000
Disposition enligt beslut av årets årsstämma				3 871	-3 871	0
Uppskrivningsfond		-17		17		0
Årets resultat					2 102	2 102
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>400</b>	<b>1 597</b>	<b>80</b>	<b>2 826</b>	<b>2 102</b>	<b>7 004</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 824 943
årets vinst	2 101 650
	<b>4 926 593</b>
disponeras så att	
Till aktieägare utdelas (495 kronor per aktie)	1 900 000
i ny räkning överföres	3 026 593
	<b>4 926 593</b>

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

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter

Nettoomsättning

4 614 266

4 588 014

Övriga rörelseintäkter

43 849

0

**Summa rörelseintäkter**

**4 658 115**

**4 588 014**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 707 406

-2 322 620

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella  
anläggningstillgångar

-80 484

-80 484

**Summa rörelsekostnader**

**-1 787 890**

**-2 403 104**

**Rörelseresultat**

**2 870 225**

**2 184 910**

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2 425

2 975 476

Räntekostnader och liknande resultatposter

-284 554

-346 826

**Summa finansiella poster**

**-282 129**

**2 628 650**

**Resultat efter finansiella poster**

**2 588 096**

**4 813 560**

**Resultat före skatt**

**2 588 096**

**4 813 560**

### Skatter

Skatt på årets resultat

-486 446

-942 948

**Årets resultat**

**2 101 650**

**3 870 612**

ank=20240703;20240704;17041



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2, 3	17 195 336	17 275 820
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 195 336</b>	<b>17 275 820</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	8 954 725	9 159 725
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 954 725</b>	<b>9 159 725</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 150 061</b>	<b>26 435 545</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	99 620
Övriga fordringar		44 110	24 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 479	47 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>95 649</b>	<b>171 625</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		986 491	1 076 180
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>986 491</b>	<b>1 076 180</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 082 140</b>	<b>1 247 805</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 232 201</b>	<b>27 683 350</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		400 000	400 000
Uppskrivningsfond		1 597 001	1 613 812
Reservfond		80 000	80 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 077 001</b>	<b>2 093 812</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 824 943	937 520
Årets resultat		2 101 650	3 870 612
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 926 593</b>	<b>4 808 132</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 003 594</b>	<b>6 901 944</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	0	16 800 000
Övriga skulder		56 670	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 670</b>	<b>16 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	19 074 680	2 364 680
Leverantörsskulder		161 051	141 899
Skatteskulder		401 718	713 335
Övriga skulder		19 479	18 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	515 009	742 897
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 171 937</b>	<b>3 981 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 232 201</b>	<b>27 683 350</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.

#### Värderingsprinciper och avskrivningar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed det beräknas inflyta. Utländska fordringarn har upptagits till det lägsta av anskaffnings- och balansdagens kurs.

Avskrivning på fastigheten görs med 1% i bokföringen och yrkas skattemässigt med 2% i deklarationen. Den ackumulerade bokförda avskrivningen om 1% årligen uppgick per 2023-12-31 till 80.484 kr (80.484 kr) Den ackumulerade avskrivningen om 2% som yrkats skattemässigt uppgick 2023-12-31 till 3.998.802 kr (3.871.464 kr).

Det bokförda värdet av enskilda tillgångar såsom enskilt värdepapper, enskilt fastighetsinnehav mm kan vara högre än aktuellt marknadsvärde för motsvarande tillgång men så länge samtliga tillgångarssamlade marknadsvärde överstiger det bokförda värdet görs ingen bokföringsmässig nedskrivning. Vid utgången av 2023 bedöms marknadsvärdet för det kvarvarande fastighetsinnehavet i Barcelona vara ca 2 mkr under det bokförda värdet men då övervärdet av fastigheten på Kungsholmen överstiger 150 mkr görs ingen bokföringsmässig nedskrivning av den kvarvarande lägenheten per 2023-12-31.

#### Soliditet

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

ank=20240703;2024070417046

## Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde Odalbonden 3, Byggnad	6 367 307	6 367 307
Anskaffningsvärde Odalbonden 3, Mark	1 882 693	1 882 693
Anskaffningsvärde lägenheter Barcelona	9 347 756	9 347 756
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 597 756</b>	<b>17 597 756</b>
Ingående avskrivningar	-1 935 748	-1 872 075
Årets avskrivningar	-63 673	-63 673
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 999 421</b>	<b>-1 935 748</b>
Ingående uppskrivningar	1 613 812	1 630 623
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-16 811	-16 811
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 597 001</b>	<b>1 613 812</b>
Ingående nedskrivningar	0	-2 356 604
Försäljningar/utrangeringar	0	2 356 604
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 195 336</b>	<b>17 275 820</b>
Taxeringsvärden byggnad, Odalbonden 3	51 099 000	51 099 000
Taxeringsvärden mark, Odalbonden 3	72 536 000	72 536 000
	<b>123 635 000</b>	<b>123 635 000</b>

## Not 3 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	35 500 000	35 500 000
	<b>35 500 000</b>	<b>35 500 000</b>

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran Sturetornet	9 159 725	7 059 725
Förändring under året Sturetornet	-205 000	2 100 000
	<b>8 954 725</b>	<b>9 159 725</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 954 725</b>	<b>9 159 725</b>

**Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
Söderberg och Partner	0	10 151 576
Försäljningar/utrangeringar		-10 151 576
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av skulderna till kreditinstitut.

Långgivare	Räntesats %	Förfalldag	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek -314380	1,030	2024-10-30	13 965 000	13 965 000
Stadshypotek -330030	1,030	2024-12-01	2 895 000	2 925 000
Stadshypotek-539816	3,643	2024-12-01	2 214 680	2 274 680
			<b>19 074 680</b>	<b>19 164 680</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			19 074 680	2 364 680

**Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	40 838	38 230
Förskottsbetalda hyror	362 702	334 268
Diverse övriga upplupna kostnader	111 469	370 399
	<b>515 009</b>	<b>742 897</b>

Stockholm det datum som framgår av vår digitala signatur

Lars Golve

Stefan Holmbom  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557520971534

## Dokument

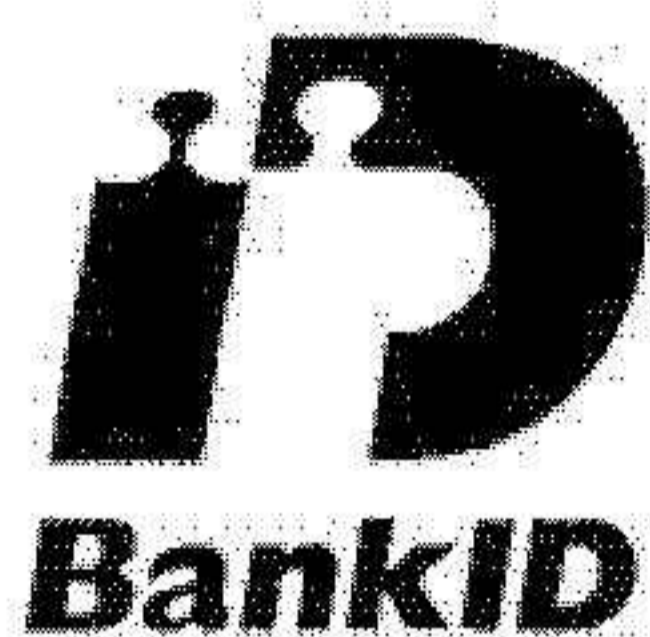
Årsredovisning Fastighetsaktiebolaget Enväldet 2023  
Huvuddokument  
10 sidor  
Startades 2024-06-25 14:12:01 CEST (+0200) av Jesper  
Hellqvist (JH)  
Färdigställt 2024-06-26 14:00:34 CEST (+0200)

## Initierare

Jesper Hellqvist (JH)  
RSM Stockholm AB  
jesper.hellqvist@rsm.se  
+46704167867

## Signerare

Stefan Holmbom (SH)  
stefan.holmbom@radstornet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var:  
"Hans Stefan Holmbom"  
Signerade 2024-06-25 14:26:42 CEST (+0200)

Lars Golve (LG)  
golve.lars@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Olov Golve"  
Signerade 2024-06-26 09:50:18 CEST (+0200)

Karl-Henrik Westlund (KW)  
karl-henrik.westlund@rsm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var:  
"KARL-HENRIK WESTLUND"  
Signerade 2024-06-26 14:00:34 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557520971534

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Enväldet, org.nr 556204-9956

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Enväldet för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Enväldets finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Enväldet 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 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 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/](http://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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Enväldet för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Enväldet 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 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/](http://www.revisorsinspektionen.se/) revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557520972202

## Dokument

RB Fastighetsaktiebolaget Enväldet 2023

Huvuddokument

1 sida

Startades 2024-06-25 14:14:41 CEST (+0200) av Jesper Hellqvist (JH)

Färdigställt 2024-06-26 13:59:59 CEST (+0200)

## Initierare

Jesper Hellqvist (JH)

RSM Stockholm AB

[jesper.hellqvist@rsm.se](mailto:jesper.hellqvist@rsm.se)

+46704167867

## Signerare

Karl-Henrik Westlund (KW)

[karl-henrik.westlund@rsm.se](mailto:karl-henrik.westlund@rsm.se)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var:

"KARL-HENRIK WESTLUND"

Signerade 2024-06-26 13:59:59 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

