

Årsredovisning

för

Fastighets Aktiebolaget Eleonor

556381-6437

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-23.

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:

Carl Johan Davoust, Styrelseledamot

2024-06-01

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Eleonor 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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger en bostadsfastighet i centrala Göteborg.

Bolaget är helägt dotterbolag till Stiftelsen Johannes Johanssons Minnesfond, 857200-8129 med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborgs kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 958	2 798	2 665	2 748
Resultat efter finansiella poster	-22 186	-5 995	487	502
Soliditet (%)	27,7	26,2	26,1	25,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	6 500 000	782 000	1 897 662	-5 994 587	13 185 075
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning		-58 500		-5 936 087	5 994 587	0
Uppskrivning av fastighet		22 500 000				22 500 000
Årets resultat					-22 185 988	-22 185 988
Belopp vid årets utgång	10 000 000	28 941 500	782 000	-4 038 425	-22 185 988	13 499 087

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 038 425
årets förlust	-22 185 988
	-26 224 413
behandlas så att i ny räkning överföres	-26 224 413
	-26 224 413

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 957 927	2 797 711
Övriga rörelseintäkter		0	3 422
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 957 927	2 801 133
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-972 029	-945 341
Övriga externa kostnader		-740 798	-321 212
Personalkostnader	2	-752 963	-898 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 499	-455 951
Summa rörelsekostnader		-2 964 289	-2 621 234
Rörelseresultat		-6 362	179 899
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-235 089	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	471 866
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-20 370 300	-6 032 364
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 574 348	-613 988
Summa finansiella poster		-22 179 626	-6 174 486
Resultat efter finansiella poster		-22 185 988	-5 994 587
Resultat före skatt		-22 185 988	-5 994 587
Årets resultat		-22 185 988	-5 994 587

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	45 439 309	23 437 808
Summa materiella anläggningstillgångar		45 439 309	23 437 808
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	318 726	200 000
Fordringar hos koncernföretag	5	0	21 600 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		318 726	21 800 000
Summa anläggningstillgångar		45 758 035	45 237 808
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		567 607	546 896
Fordringar hos koncernföretag		0	2 453 277
Övriga fordringar		1 672 673	1 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	37 542
Summa kortfristiga fordringar		2 240 280	3 038 829
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		428 851	940 192
Summa kortfristiga placeringar		428 851	940 192
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		371 551	1 042 462
Summa kassa och bank		371 551	1 042 462
Summa omsättningstillgångar		3 040 682	5 021 483
SUMMA TILLGÅNGAR		48 798 717	50 259 291

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Uppskrivningsfond		28 941 500	6 500 000
Reservfond		782 000	782 000
Summa bundet eget kapital		39 723 500	17 282 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 038 425	1 897 663
Årets resultat		-22 185 988	-5 994 587
Summa fritt eget kapital		-26 224 413	-4 096 924
Summa eget kapital		13 499 087	13 185 076
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		29 858 323	31 618 324
Skulder till koncernföretag		3 813 950	3 916 950
Summa långfristiga skulder		33 672 273	35 535 274
Kortfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		266 668	298 668
Leverantörsskulder		112 560	91 402
Skatteskulder		5 858	4 878
Övriga skulder		103 273	156 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 138 998	987 474
Summa kortfristiga skulder		1 627 357	1 538 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 798 717	50 259 291

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.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 162 912	27 162 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 162 912	27 162 912
Ingående avskrivningar	-10 225 104	-9 769 153
Årets avskrivningar	-439 999	-455 951
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 665 103	-10 225 104
Ingående uppskrivningar	6 500 000	0
Årets uppskrivningar	22 500 000	6 500 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-58 500	
Utgående ackumulerade uppskrivningar	28 941 500	6 500 000
Utgående redovisat värde	45 439 309	23 437 808

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 830 000	6 830 000
Inköp	553 815	
Försäljningar	-28 430 000	
Omklassificeringar	21 600 000	
Resultatandel	-235 089	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 726	6 830 000
Ingående nedskrivningar	-6 630 000	-630 000
Försäljningar	6 630 000	
Årets nedskrivningar		-6 000 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-6 630 000
Utgående redovisat värde	318 726	200 000

Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 600 000	20 000 000
Tillkommande fordringar		1 600 000
Omklassificeringar	-21 600 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	21 600 000
Utgående redovisat värde	0	21 600 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 791 651	30 423 652
	28 791 651	30 423 652

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 30.124.991 kronor (31.916.992 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	29 858 323	31 618 324
	29 858 323	31 618 324
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	266 668	298 668
	266 668	298 668

Not 8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförbindelse	0	23 757 500
	0	23 757 500

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 925 000	31 925 000
	31 925 000	31 925 000

Den dag som framgår av min underskrift.

Beatrice Davoust

Beatrice Davoust

Ordförande

2024-05-20

Peter Molse

Peter Molse

2024-05-14

Johan Robertson Mark

Johan Robertson Mark

2024-05-14

Carl Johan Davoust

Carl Johan Davoust

Verkställande direktör

2024-05-14

Louise Davoust Lax

Louise Davoust Lax

2024-05-14

Fredrik Lax

Fredrik Lax

2024-05-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

Helen S Lundin

Helen S Lundin

Auktoriserad revisor

Emma Ung

Emma Ung

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Eleonor
Org.nr 556381-6437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Eleonor för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Eleonors finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Fastighets Aktiebolaget Eleonor 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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.

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 huruvida 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.

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 Fastighets Aktiebolaget Eleonor för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Eleonor 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 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 förtlöpa 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.

Revisorans 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Kinna 2024-05-20

Helén S Lundin

Emma Ung

Helén S Lundin
Auktoriserad revisor

Emma Ung
Auktoriserad revisor