

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Melanita

556941-8717

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Melanita intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 25 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 25 maj 2023



Ola Lidfeldt

Styrelsen för Fastighets AB Melanita 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). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall inom fastighetsområdet bedriva förvaltning och uthyrning av fast egendom samt förvaltning av värdepapper.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterföretag till Libeno Invest AB, 556545-2157, med säte i Stockholm

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	20 194	16 776	18 505	17 315
Resultat efter finansiella poster	-5 139	4 462	9 204	-6 108
Soliditet (%)	25,6	26,4	22,9	21,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	41 339 327	6 511 678	47 951 005
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		6 511 678	-6 511 678	0
Årets resultat			-1 839 335	-1 839 335
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>47 851 005</b>	<b>-1 839 335</b>	<b>46 111 670</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	47 851 005
årets förlust	-1 839 335
	<b>46 011 670</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	46 011 670
	<b>46 011 670</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		20 194 072	16 775 794
Övriga rörelseintäkter		242 523	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>20 436 595</b>	<b>16 775 794</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-21 904 306	-9 493 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 936 127	-1 936 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-23 840 433</b>	<b>-11 429 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 403 838</b>	<b>5 346 318</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		72 446	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 807 943	-884 640
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 735 497</b>	<b>-884 640</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-5 139 335</b>	<b>4 461 678</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 300 000	2 050 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>3 300 000</b>	<b>2 050 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 839 335</b>	<b>6 511 678</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 839 335</b>	<b>6 511 678</b>

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	158 202 872	160 131 407
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	7 592
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	439 563
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>158 202 872</b>	<b>160 578 562</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>158 202 872</b>	<b>160 578 562</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 671 697	0
Övriga fordringar		5 902	642 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 522	13 695
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 790 121</b>	<b>656 363</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		18 808 014	20 477 968
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>18 808 014</b>	<b>20 477 968</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 598 135</b>	<b>21 134 331</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

179 801 007 181 712 893

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

47 851 005

41 339 327

Årets resultat

-1 839 335

6 511 678

**Summa fritt eget kapital**

**46 011 670**

**47 851 005**

**Summa eget kapital**

**46 111 670**

**47 951 005**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

0

120 000 000

Skulder till koncernföretag

40 000 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**40 000 000**

**120 000 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

80 000 000

0

Leverantörsskulder

381 144

1 320 325

Skulder till koncernföretag

5 826 977

8 489 889

Skatteskulder

181 035

385 136

Övriga skulder

642 359

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

6 657 822

3 566 538

**Summa kortfristiga skulder**

**93 689 337**

**13 761 888**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**179 801 007**

**181 712 893**

## 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.

#### Värdering av fordringar

Under året har bolaget ändrat redovisningsprincip för hyresavisering. Fordran mot kund redovisas numera vid aviseringen.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	50
Byggnadsinventarier	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	631 318	306 987
Övriga räntekostnader	1 176 625	577 653
	<b>1 807 943</b>	<b>884 640</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 198 024	174 198 024
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>174 198 024</b>	<b>174 198 024</b>
Ingående avskrivningar	-14 066 617	-12 138 082
Årets avskrivningar	-1 928 535	-1 928 535
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 995 152</b>	<b>-14 066 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>158 202 872</b>	<b>160 131 407</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 479 461	1 479 461
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 479 461</b>	<b>1 479 461</b>
Ingående avskrivningar	-1 471 869	-1 464 278
Årets avskrivningar	-7 592	-7 591
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 479 461</b>	<b>-1 471 869</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>7 592</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som skall betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	40 000 000	120 000 000
	<b>40 000 000</b>	<b>120 000 000</b>

Stockholm den 25 maj 2023



Ola Lidfeldt  
Ordförande

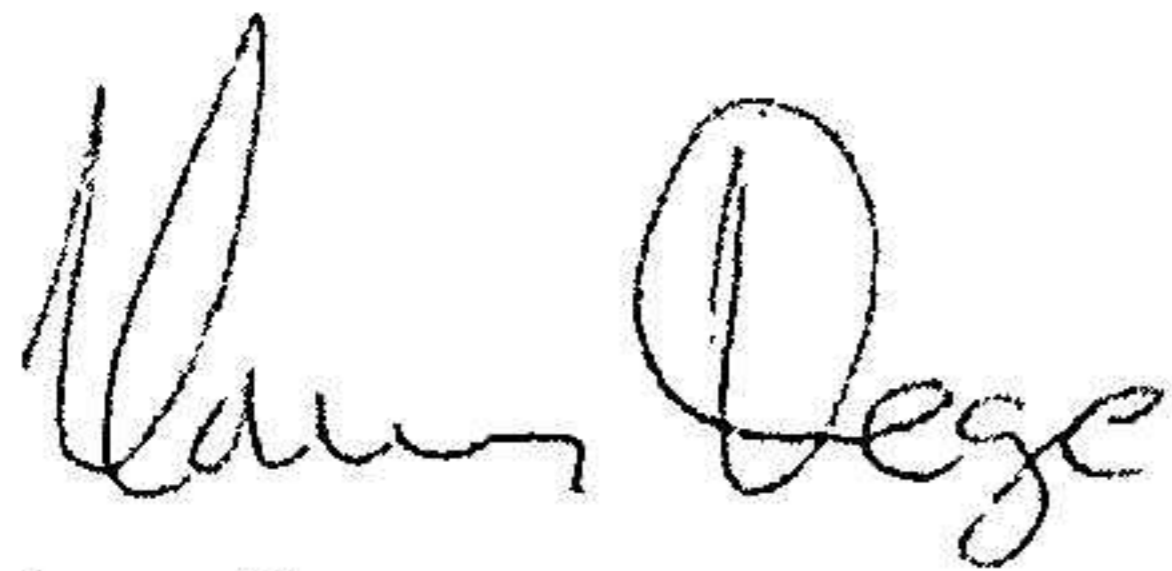


Gabrielle Hagman

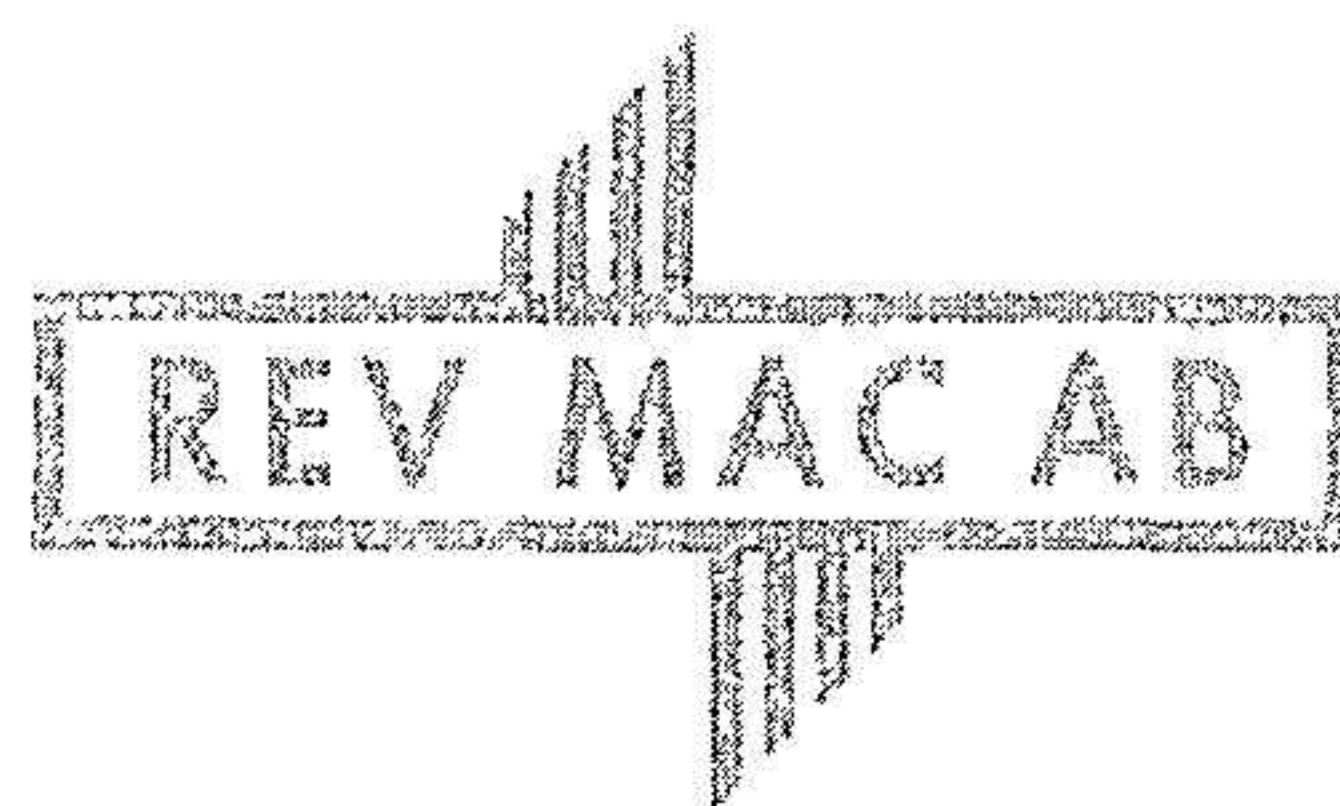


Charlotte Lidfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 maj 2023



Hans Dege  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Melanita  
Org.nr 556941-8717

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Melanita för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Melanitas finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighets AB Melanita 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 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 revisionsmed 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](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 förvaltning för Fastighets AB Melanita för räkenskapsåret 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 Fastighets AB Melanita 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.

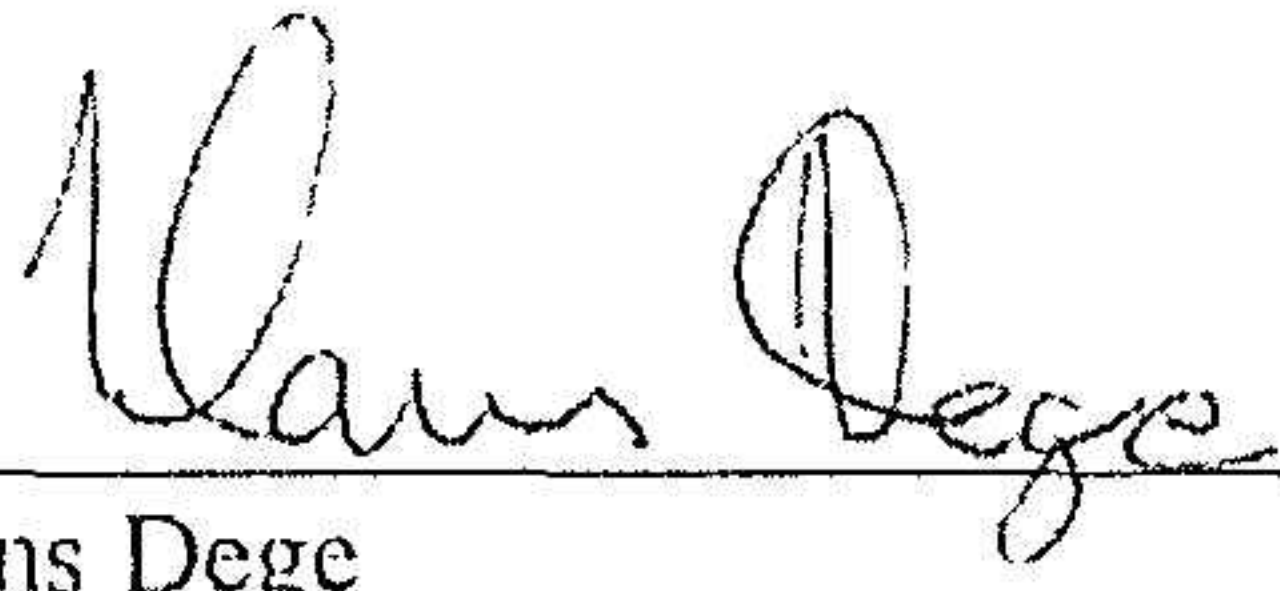
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Solna den 25 maj 2023



---

Hans Dege  
Auktoriserad revisor

2023060112621