

Årsredovisning
för
Fastighetsab Döbeln
556028-8671

Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-25. 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:

Håkan Gunnarsson, Styrelseledamot
2024-04-29

Styrelsen för Fastighetsab Döbeln 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 äger och förvaltar fastigheten Frigg 12 i Umeå Kommun. Två våningsplan i huvudbyggnad nyttjas företrädesvis av ägarna, Odd Fellow-institutionerna i Umeå, men även av andra ordenssällskap. Övriga delar uthyrs till kommersiell verksamhet. Alla lokaler uthyrda och till marknadsmässig nivå i paritet med centrala läget. Hyrorna indexregleras och balanserar i princip de kostnadsökningar som förevarit.

Ett antal kostsamma insatser har behövts under året på bl.a. värmesystemet och låssystem.

Den dagliga verksamheten har skötts av deltidsanställd förvaltare och teknisk fastighetsdrift av externt kontrakterat företag.

För kommande år är full uthyrning kontrakterad. Ett planerat underhåll skall intensifieras inom de ekonomiska utrymme som föreligger.

Företaget har sitt säte i Umeå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 813	2 632	2 401	2 640
Resultat efter finansiella poster	348	336	470	789
Soliditet (%)	69,9	67,7	64,5	51,4
Balansomslutning	6 973	6 826	7 286	8 487

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	120 000	2 119 902	40 000	2 105 926	234 070	4 619 898
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				234 070	-234 070	0
Förändring uppskrivningsfond		-102 152		102 152		0
Årets resultat					247 817	247 817
Belopp vid årets utgång	120 000	2 017 750	40 000	2 442 148	247 817	4 867 715

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 442 148
årets vinst	247 817
	2 689 965
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 689 965
	2 689 965

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		2 813 406	2 632 633
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 813 406	2 632 633
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 006 223	-1 849 507
Personalkostnader	2	-100 434	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-291 608	-415 249
Summa rörelsekostnader		-2 398 265	-2 264 756
Rörelseresultat		415 141	367 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 198	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 684	-31 698
Summa finansiella poster		-67 486	-31 698
Resultat efter finansiella poster		347 655	336 179
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		1 882	8 283
Summa bokslutsdispositioner		1 882	8 283
Resultat före skatt		349 537	344 462
Skatter			
Skatt på årets resultat		-101 720	-110 392
Årets resultat		247 817	234 070

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	5 765 337	6 043 709
Inventarier, verktyg och installationer	4	3 761	16 997
Summa materiella anläggningstillgångar		5 769 098	6 060 706
Summa anläggningstillgångar		5 769 098	6 060 706
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 000	12 500
Övriga fordringar		49 719	39 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	191 513	212 022
Summa kortfristiga fordringar		250 232	264 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		953 190	501 313
Summa kassa och bank		953 190	501 313
Summa omsättningstillgångar		1 203 422	765 717
SUMMA TILLGÅNGAR		6 972 520	6 826 423

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		120 000	120 000
Uppskrivningsfond		2 017 750	2 119 902
Reservfond		40 000	40 000
Summa bundet eget kapital		2 177 750	2 279 902
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 442 148	2 105 926
Årets resultat		247 817	234 070
Summa fritt eget kapital		2 689 965	2 339 996
Summa eget kapital		4 867 715	4 619 898
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		3 761	5 643
Summa obeskattade reserver		3 761	5 643
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	1 460 000	1 460 000
Summa långfristiga skulder		1 460 000	1 460 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		123 321	98 846
Övriga skulder		254 660	250 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		263 063	391 085
Summa kortfristiga skulder		641 044	740 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 972 520	6 826 423

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.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50
Uppskrivning byggnad	26
Byggnadsinventarier	10-20
Inventarier	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0,25	0,06

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 647 601	8 647 601
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 647 601	8 647 601
Ingående avskrivningar	-4 756 392	-4 572 213
Årets avskrivningar	-143 622	-184 179
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 900 014	-4 756 392
Ingående uppskrivningar	2 152 500	2 343 500
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-134 750	-191 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	2 017 750	2 152 500
Utgående redovisat värde	5 765 337	6 043 709

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 741 022	1 741 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 741 022	1 741 022
Ingående avskrivningar	-1 724 025	-1 683 955
Årets avskrivningar	-13 236	-40 070
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 737 261	-1 724 025
Utgående redovisat värde	3 761	16 997

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Av förutbetalda kostnader avser 120 000 kr fordringar som har en förfallotid längre tid än 1 år.

Not 6 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	250 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut som förfaller mellan ett till fem år	1 460 000	1 460 000
	1 460 000	1 460 000

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 700 000	7 700 000
	7 700 000	7 700 000

Umeå

Håkan Gunnarsson
Håkan Gunnarsson
Ordförande
2024-04-23

Erik Selander
Erik Selander
2024-04-23

Helen Bygdemark
Helen Bygdemark
2024-04-23

Kerstin Hedström
Kerstin Hedström
2024-04-23

Hans-Peter Hellgren
Hans-Peter Hellgren
2024-04-23

Margareta Olsson
Margareta Olsson
2024-04-23

Lars Sandström
Lars Sandström
2024-04-23

Anders Tengman
Anders Tengman
2024-04-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25

Joakim Åström
Joakim Åström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Döbeln, org.nr 556028-8671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Döbeln för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Döbelns 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Döbeln 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 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 revisionsssed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Döbeln för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Döbeln 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 styrelseledamoten 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.

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.

Umeå den 25 april 2024

Joakim Åström

Joakim Åström
Auktoriserad revisor