

Årsredovisning

för

Fastigheten Nyttigheter & Njutningar AB

556942-4806

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-03-09.

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:

Urban Nyberg, Styrelseledamot

2023-03-09

Styrelsen för Fastigheten Nyttigheter & Njutningar AB 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 ska förvalta och hyra ut sin fastighet till först och främst Steinbrenner Nyberg och Ehlers Bageri AB för att möjliggöra deras fortsatta expansion.

Företaget har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har inga stora investeringar gjorts. Den tomma ytan på 300 kvm på andra våningen kommer att färdigställas för utbildning och ett nytt chokladrum i början av 2023.

Exploateringen av området runt fastigheten är klart. Inflyttningen av nya boenden ökar tydligt i närområdet vilket fortsatt ökat trycket på den lokala försäljningen till fastighetens hyresgäst. Grannen norrut Pedagogen park har påbörjat byggnationen av två kommersiella fastigheter och bostäder som ska vara klarat 2023-2024, detta kommer att ytterligare förstärka attraktionskraften och framtida värde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 600	2 250	2 250	3 600
Resultat efter finansiella poster	1 969	994	231	1 284
Soliditet (%)	29,0	21,2	17,5	15,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	2 080 662	1 214 676	3 795 338
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 214 676	-1 214 676	0
Årets resultat			1 985 557	1 985 557
Belopp vid årets utgång	500 000	3 295 338	1 985 557	5 780 895

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 295 337
årets vinst	1 985 557
	5 280 894
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 280 894
	5 280 894

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
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 600 000	2 250 000
Övriga rörelseintäkter		338 238	886 384
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 938 238	3 136 384
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-180 434	-156 901
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 575 046	-1 561 777
Summa rörelsekostnader		-1 755 480	-1 718 678
Rörelseresultat		2 182 758	1 417 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		451	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-213 751	-423 992
Summa finansiella poster		-213 300	-423 992
Resultat efter finansiella poster		1 969 458	993 714
Bokslutsdispositioner			
Förändring av överavskrivningar		531 772	537 798
Summa bokslutsdispositioner		531 772	537 798
Resultat före skatt		2 501 230	1 531 512
Skatter			
Skatt på årets resultat		-515 673	-316 836
Årets resultat		1 985 557	1 214 676

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	21 491 163	22 433 242
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	2 008 707	2 615 605
Inventarier, verktyg och installationer	5	104 531	34 125
Summa materiella anläggningstillgångar		23 604 401	25 082 972

Summa anläggningstillgångar

23 604 401

25 082 972

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag		737 500	375 000
Övriga fordringar		423 642	273 282
Summa kortfristiga fordringar		1 161 142	648 282

Kassa och bank

Kassa och bank		721 721	1 794 751
Summa kassa och bank		721 721	1 794 751
Summa omsättningstillgångar		1 882 863	2 443 033

SUMMA TILLGÅNGAR

25 487 264

27 526 005

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Summa bundet eget kapital		500 000	500 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 295 337	2 080 662
Årets resultat		1 985 557	1 214 676
Summa fritt eget kapital		5 280 894	3 295 338
Summa eget kapital		5 780 894	3 795 338
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar		2 036 058	2 567 830
Summa obeskattade reserver		2 036 058	2 567 830
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	12 944 000	16 944 000
Skulder till koncernföretag	8	0	1 057 850
Summa långfristiga skulder		12 944 000	18 001 850
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	2 000 000	1 000 000
Skulder till koncernföretag	8	1 057 850	1 355 559
Skatteskulder		1 029 149	677 911
Övriga skulder		295 080	107 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 233	19 705
Summa kortfristiga skulder		4 726 312	3 160 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 487 264	27 526 005

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	25 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-15 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 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.

Soliditet (%)

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

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	33 052	284 347
Övriga räntekostnader	180 699	139 645
	213 751	423 992

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 192 526	29 192 526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 192 526	29 192 526
Ingående avskrivningar	-6 759 284	-5 817 205
Årets avskrivningar	-942 079	-942 079
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 701 363	-6 759 284
Utgående redovisat värde	21 491 163	22 433 242

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 931 550	6 931 550
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 931 550	6 931 550
Ingående avskrivningar	-4 315 945	-3 709 047
Årets avskrivningar	-606 898	-606 898
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 922 843	-4 315 945
Utgående redovisat värde	2 008 707	2 615 605

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	314 131	314 131
Inköp	96 475	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	410 606	314 131
Ingående avskrivningar	-280 006	-267 206
Årets avskrivningar	-26 069	-12 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 075	-280 006
Utgående redovisat värde	104 531	34 125

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 944 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 944 000	16 944 000
	12 944 000	16 944 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 000 000	1 000 000
	2 000 000	1 000 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 944 000	12 944 000
	4 944 000	12 944 000

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets koncernskulder om 1 057 850 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	0	1 057 850
	0	1 057 850
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	1 057 850	1 355 559
	1 057 850	1 355 559

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	27 750 000	27 750 000
	27 750 000	27 750 000

Möln dal 2023-02-08

Urban Nyberg
Urban Nyberg
Ordförande

Angela Steinbrenner
Angela Steinbrenner

Håkan Steinbrenner
Håkan Steinbrenner

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-09

Lots Ekonomi AB

Pernilla Rex
Pernilla Rex
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten Nyttigheter & Njutningar AB

Org.nr 556942-4806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Nyttigheter & Njutningar AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Nyttigheter & Njutningar ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Fastigheten Nyttigheter & Njutningar AB 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 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 lämpligt, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastigheten Nyttigheter & Njutningar AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten Nyttigheter & Njutningar AB enligt god revisorsd 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 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

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 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.

Borås 2023-03-09

Lots Ekonomi AB

Pernilla Rex

Pernilla Rex

Auktoriserad revisor