

# Årsredovisning

för

## Enklare Fastighetsförvaltning Sverige AB

559017-6557

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-05.

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:

Fariba Bameti Tousi, Styrelseledamot  
2023-06-06

Styrelsen för Enklare Fastighetsförvaltning Sverige 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 direkt eller indirekt förvalta fast egendom och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-156	-205	-160	44
Soliditet (%)	1	1	3	3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	302 502	-205 238	<b>147 264</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-205 238	205 238	<b>0</b>
Årets resultat			-85 773	<b>-85 773</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>97 264</b>	<b>-85 773</b>	<b>61 491</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 300 000 kronor

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 264
årets förlust	-85 773
	<b>11 491</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 491
	<b>11 491</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		-1	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-33 542	-112 606
Personalkostnader	2	0	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-33 542</b>	<b>-112 606</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-33 543</b>	<b>-112 606</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	123
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-122 251	-92 755
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-122 230</b>	<b>-92 632</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-155 773</b>	<b>-205 238</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		70 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>70 000</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-85 773</b>	<b>-205 238</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-85 773</b>	<b>-205 238</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 974 529	5 974 529
Övriga materiella anläggningstillgångar	5	86 000	86 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	5 227 190	5 076 214
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 287 719</b>	<b>11 136 743</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 287 719</b>	<b>11 136 743</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21 075	22 901
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 075</b>	<b>22 901</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		24 097	43 439
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>24 097</b>	<b>43 439</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>45 172</b>	<b>66 340</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 332 891</b>	<b>11 203 083</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		97 264	302 502
Årets resultat		-85 773	-205 238
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 491</b>	<b>97 264</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 491</b>	<b>147 264</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 100 000	5 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 100 000</b>	<b>5 100 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	120 000
Leverantörsskulder		1 736	51 505
Skulder till koncernföretag		6 150 790	5 755 790
Skatteskulder		8 874	8 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 000	20 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 171 400</b>	<b>5 955 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 332 891</b>	<b>11 203 083</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Övriga materiella anläggningstillgångar 5 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	122 141	120 000
	<b>122 141</b>	<b>120 000</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 974 529	5 828 329
Inköp		146 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 974 529</b>	<b>5 974 529</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 974 529</b>	<b>5 974 529</b>

### Not 5 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	86 000	86 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>86 000</b>	<b>86 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 000</b>	<b>86 000</b>

<b>Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 076 213	4 337 368
Inköp	150 976	738 845
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 227 189</b>	<b>5 076 213</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 227 189</b>	<b>5 076 213</b>
<b>Not 7 Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	4 500 000	4 620 000
	<b>4 500 000</b>	<b>4 620 000</b>
<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 000 000	6 000 000
	<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>

Stockholm 2023-06-05

*Fariba Bameti Tousi*  
Fariba Bameti Tousi

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-06

*Carl Bengtsson*  
Carl Bengtsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Enklare Fastighetsförvaltning Sverige AB

Org.nr 559017-6557

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Enklare Fastighetsförvaltning Sverige AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Enklare Fastighetsförvaltning Sverige ABs 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 Enklare Fastighetsförvaltning Sverige AB 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 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 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 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 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 för Enklare Fastighetsförvaltning Sverige AB 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 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 Enklare Fastighetsförvaltning Sverige AB 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 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.

#### ***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.

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.

Göteborg 2023-06-06

*Carl Oscar Bengtsson*

---

Carl Oscar Bengtsson  
Auktoriserad revisor