

# Årsredovisning

## Frank & Robert Fastighet AB

556370-1340

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkensårsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 7
- Underskrifter	7

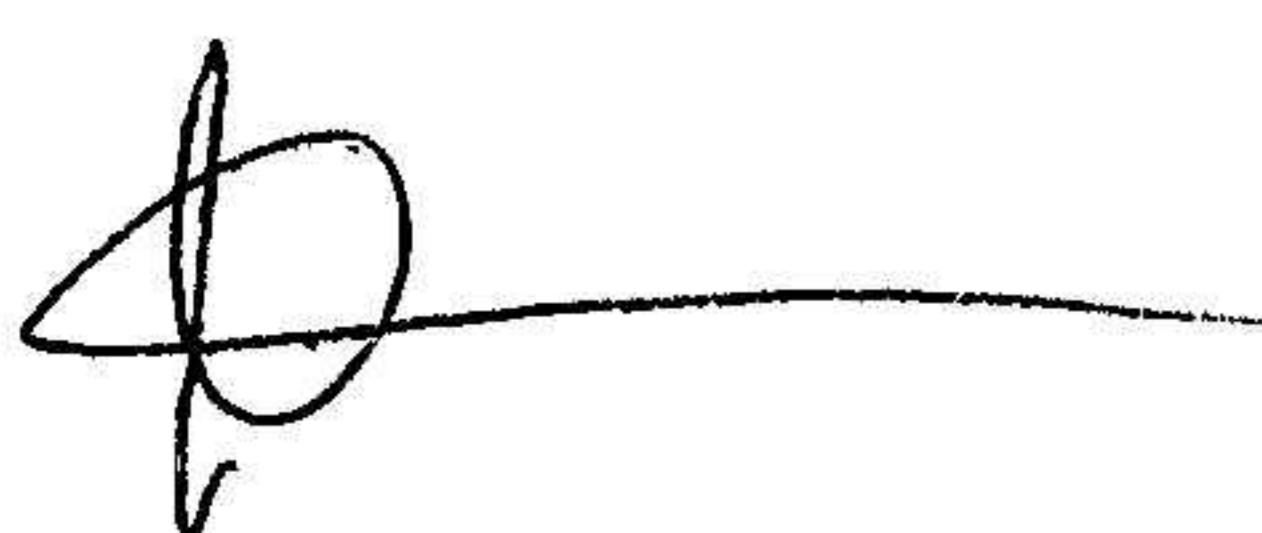
Undertecknad styrelseledamot i Frank & Robert Fastighet AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-07-31.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

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

Malmö 2025-07-31

Franc Dovic



# Årsredovisning

---

## Frank & Robert Fastighet AB

556370-1340

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 7
- Underskrifter	7

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltningen. Bolaget äger en flerbostadsfastighet, en industrifastighet, en industrifastighet på ofri grund samt en lantbruksfastighet.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till FBF förvaltningen AB, org nr 556282-2683.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2401-2412	2301-2312	2201-2212	2101-2112
Nettoomsättning	6 182	6 094	6 706	6 839
Resultat efter finansiella poster	2 319	-2 097	2 852	4 092
Soliditet %	16	17	14	13,6

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 000	7 300 000	40 000	2 433 296	-5 112 431
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning				-5 112 431	5 112 431
Avskrivning av uppskrivningsfond		-150 000		150 000	
Årets resultat					29 021
Belopp vid årets utgång	200 000	7 150 000	40 000	-2 529 135	29 021

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	-2 529 135
Årets resultat	29 021
<i>Summa</i>	-2 500 114

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	-2 500 114
<i>Summa</i>	-2 500 114

# RESULTATRÄKNING

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	6 181 661	6 094 364
Övriga rörelseintäkter	35 678	55 520
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>6 217 339</b>	<b>6 149 884</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-2 586 898	-1 648 116
Personalkostnader	-35 483	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-445 317	-335 317
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 067 698</b>	<b>-1 983 433</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 149 641</b>	<b>4 166 451</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	-	-5 393 784
Räntekostnader och liknande resultatposter	-830 573	-869 389
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-830 573</b>	<b>-6 263 173</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 319 068</b>	<b>-2 096 722</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag	-2 075 000	-3 000 000
Förändring av periodiseringsfonder	50 000	131 700
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-2 025 000</b>	<b>-2 868 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>294 068</b>	<b>-4 965 022</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-265 047	-147 409
<b>Årets resultat</b>	<b>29 021</b>	<b>-5 112 431</b>

2025080522399

Penneo dokumentnyckel: RPBG4-9QJ7V-K3VG9-1B4RW-LG4HY-YHNJN

# BALANSRÄKNING

1

2024-12-31

2023-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	23 573 145	24 018 462
Inventarier, verktyg och installationer	3	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>23 573 145</i>	<i>24 018 462</i>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 573 145</b>	<b>24 018 462</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		–	31 955
Fordringar hos koncernföretag		7 492 917	5 525 886
Övriga fordringar		184 164	400 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		119 929	113 921
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>7 797 010</i>	<i>6 071 762</i>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 797 010</b>	<b>6 071 762</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 370 155</b>	<b>30 090 224</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

2025080522400

		2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200 000	200 000
Uppskrivningsfond	4	7 150 000	7 300 000
Reservfond		40 000	40 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>7 390 000</i>	<i>7 540 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 529 135	2 433 296
Årets resultat		29 021	-5 112 431
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-2 500 114</i>	<i>-2 679 135</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 889 886</b>	<b>4 860 865</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		150 000	200 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>150 000</b>	<b>200 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	5	91 101	263 925
Övriga skulder till kreditinstitut	5	20 172 058	21 999 599
Skulder till koncernföretag		2 634 292	–
Övriga skulder	5	686 700	569 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 584 151</b>	<b>22 832 724</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 204 417	875 053
Leverantörsskulder		269 442	191 625
Skulder till koncernföretag		221 125	–
Skatteskulder		351 510	459 521
Övriga skulder		113 769	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		585 855	670 406
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 746 118</b>	<b>2 196 635</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 370 155</b>	<b>30 090 224</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 269 051	23 269 051
	Utgående anskaffningsvärden	23 269 051	23 269 051
	Ingående avskrivningar	-6 550 589	-6 255 272
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-295 317	-295 317
	Utgående avskrivningar	-6 845 906	-6 550 589
	Ingående uppskrivningar	7 300 000	1 840 000
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivningar	–	5 500 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-150 000	-40 000
	Utgående uppskrivningar	7 150 000	7 300 000
	<b>Redovisat värde</b>	<b>23 573 145</b>	<b>24 018 462</b>

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	181 147	181 147
	Utgående anskaffningsvärden	181 147	181 147
	Ingående avskrivningar	-181 147	-181 147
	Utgående avskrivningar	-181 147	-181 147
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

2025080522403

Not 4	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	7 300 000	1 840 000
	<i>Förändringar av uppskrivningsfond</i>		
	Avsättning till fonden under räkenskapsåret	–	5 500 000
	Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-150 000	-40 000
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 150 000</b>	<b>7 300 000</b>

Not 5	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	15 532 057	0

Not 6	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	38 963 000	38 963 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>38 963 000</b>	<b>38 963 000</b>

UNDERSKRIFTER

Malmö

Franc Dovic

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskift.

Johnny Persson  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: RPBG4-9QJ7V-K3VG9-1B4RW-LG4HY-YHNJN

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## FRANC DOVIC JORAS

Styrelseledamot

Serienummer: 6852eb5c0da5f1[...]1996ec87368d5

IP: 2.66.xxx.xxx

2025-07-31 22:01:15 UTC



## JOHNNY PERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d4f01966caed42[...]61aff65574ac4

IP: 109.48.xxx.xxx

2025-07-31 22:29:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Frank & Robert Fastighet AB  
Org.nr. 556370-1340

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Frank & Robert Fastighet AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Frank & Robert Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Frank & Robert Fastighet AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Frank & Robert Fastighet AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Frank & Robert Fastighet AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

### Anmärkningar

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat avdragen skatt, sociala avgifter eller mervärdesskatt.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johnny Persson

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JOHNNY PERSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: d4f01966caed42[...]61aff65574ac4

IP: 109.48.xxx.xxx

2025-07-31 22:29:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025080522407

Penneo dokumentnyckel: RF9P7-G4NB3-IV12R-V8SPY-ZBIAK-B8GMS