

**Årsredovisning**  
för  
**Elles Fastighets AB**  
556269-8513

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-28.  
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:**

Eva Svensson, Styrelseledamot  
2024-07-04

Styrelsen för Elles Fastighets AB 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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Tyresö, Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ägaren Kerstin tyvärr dog under 2023 varför bolaget sedan datum 2023-11-06 ägs av hennes dödsbo. Under 2024 förväntas ägarskifte ske och ny ägare blir Eva Svensson och Maud Olsson som det är klart.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 479	4 824	4 860	4 919
Resultat efter finansiella poster	612	-645	-731	18
Soliditet (%)	24	18	24	29

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 990 629	-644 587	1 466 042
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-644 587	644 587	0
Årets resultat				612 332	612 332
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>1 346 042</b>	<b>612 332</b>	<b>2 078 374</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 346 042
årets vinst	612 332
	<b>1 958 374</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	1 958 374
	<b>1 958 374</b>

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
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 479 225	4 824 194
Övriga rörelseintäkter		242 880	7 032
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 722 105</b>	<b>4 831 226</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 929 609	-2 547 266
Övriga externa kostnader		-676 660	-560 708
Personalkostnader	2	-1 982 696	-1 923 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-349 178	-339 460
Övriga rörelsekostnader		-38 215	-8 898
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 976 358</b>	<b>-5 379 672</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>745 747</b>	<b>-548 446</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 503	39 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 918	-135 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-133 415</b>	<b>-96 141</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>612 332</b>	<b>-644 587</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>612 332</b>	<b>-644 587</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>612 332</b>	<b>-644 587</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 981 740	7 121 583
Inventarier, verktyg och installationer	4	185 228	164 448
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 166 968</b>	<b>7 286 031</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	4 131	4 131
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 131</b>	<b>4 131</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 171 099</b>	<b>7 290 162</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		553 536	329 527
Övriga fordringar		72 588	17 693
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 141	26 763
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>687 265</b>	<b>373 983</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		980 419	606 702
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>980 419</b>	<b>606 702</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 667 684</b>	<b>980 685</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 838 783</b>	<b>8 270 847</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 346 042	1 990 629
Årets resultat		612 332	-644 587
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 958 374</b>	<b>1 346 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 078 374</b>	<b>1 466 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	4 972 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 972 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		4 972 500	132 600
Leverantörsskulder		295 414	367 499
Övriga skulder		575 702	442 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		916 793	889 794
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 760 409</b>	<b>1 832 305</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 838 783</b>	<b>8 270 847</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	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	2

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 416 860	24 416 860
Inköp	209 652	0
Försäljningar/utrangeringar	-46 455	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 580 057</b>	<b>24 416 860</b>
Ingående avskrivningar	-17 295 277	-16 977 467
Försäljningar/utrangeringar	8 240	0
Årets avskrivningar	-311 280	-317 810
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 598 317</b>	<b>-17 295 277</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 981 740</b>	<b>7 121 583</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	262 460	899 361
Inköp	58 678	131 213
Försäljningar/utrangeringar	-72 905	-768 114
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>248 233</b>	<b>262 460</b>
Ingående avskrivningar	-98 012	-835 578
Försäljningar/utrangeringar	72 905	759 216
Årets avskrivningar	-37 898	-21 650
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-63 005</b>	<b>-98 012</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>185 228</b>	<b>164 448</b>

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 131	300 690
Försäljningar	0	-296 559
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 131</b>	<b>4 131</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 131</b>	<b>4 131</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	4 442 100
Senare än ett år men inom 5 år	0	530 400
	<b>0</b>	<b>4 972 500</b>

#### Not 7 Långfristiga skulder

Företagets banklån om 4 972 500 kronor (5 105 100 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen. Företagets lån på 4 972 500 belv återbetalad och fått ett nytt lån med samma belopp den 2024-03-27.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	4 972 500
	<b>0</b>	<b>4 972 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	4 972 500	132 600
	<b>4 972 500</b>	<b>132 600</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	15 100 000	15 100 000
	<b>15 100 000</b>	<b>15 100 000</b>

Tyresö

*Eva Svensson*  
Eva Svensson

2024-06-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

KPMG AB

*Elina Öberg*  
Elina Öberg  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elles Fastighets Aktiebolag , org.nr 556269-8513

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Elles Fastighets Aktiebolag för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Elles Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Elles Fastighets Aktiebolag 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 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*

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 Elles Fastighets Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Elles Fastighets Aktiebolag 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 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 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.

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.

Stockholm 2024-06-28

KPMG AB

*Elina Öberg*

Elina Öberg

Auktoriserad revisor