

Årsredovisning

för

Fastighets Aktiebolaget Eleonor

556381-6437

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-05-31. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Carl Johan Davoust, Styrelseledamot
2023-06-09

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Eleonor 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 bedriver fastighetsförvaltning och äger en bostadsfastighet i centrala Göteborg.

Bolaget är helägt dotterbolag till Stiftelsen Johannes Johanssons Minnesfond, 857200-8129 med säte i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborgs kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 798	2 665	2 748	2 705
Resultat efter finansiella poster	-5 995	487	502	1 036
Soliditet (%)	26,2	26,1	25,6	24,8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000		782 000	1 657 662	240 000	12 679 662
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				240 000	-240 000	0
Uppskrivning av fastighet		6 500 000				6 500 000
Årets resultat					-5 994 587	-5 994 587
Belopp vid årets utgång	10 000 000	6 500 000	782 000	1 897 662	-5 994 587	13 185 075

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	1 897 663
årets förlust	-5 994 587
	-4 096 924
behandlas så att i ny räkning överföres	-4 096 924
	-4 096 924

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 797 711	2 665 088
Övriga rörelseintäkter		3 422	4 691
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 801 133	2 669 779
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-945 341	-1 180 702
Övriga externa kostnader		-321 212	-407 877
Personalkostnader	2	-898 730	-778 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-455 951	-453 392
Summa rörelsekostnader		-2 621 234	-2 820 334
Rörelseresultat		179 899	-150 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		471 866	1 000 000
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-6 032 364	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 988	-362 254
Summa finansiella poster		-6 174 486	637 746
Resultat efter finansiella poster		-5 994 587	487 191
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-247 191
Summa bokslutsdispositioner		0	-247 191
Resultat före skatt		-5 994 587	240 000
Årets resultat		-5 994 587	240 000

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	23 437 808	17 393 759
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 437 808	17 393 759

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5, 6	200 000	6 200 000
Fordringar hos koncernföretag	7	21 600 000	20 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		21 800 000	26 200 000
Summa anläggningstillgångar		45 237 808	43 593 759

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		546 896	559 993
Fordringar hos koncernföretag		2 453 277	3 213 977
Övriga fordringar		1 114	3 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 542	31 203
Summa kortfristiga fordringar		3 038 829	3 808 778

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		940 192	1 041 000
Summa kortfristiga placeringar		940 192	1 041 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 042 462	161 651
Summa kassa och bank		1 042 462	161 651
Summa omsättningstillgångar		5 021 483	5 011 429

SUMMA TILLGÅNGAR

50 259 291

48 605 188

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
Uppskrivningsfond		6 500 000	0
Reservfond		782 000	782 000
Summa bundet eget kapital		17 282 000	10 782 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 897 663	1 657 663
Årets resultat		-5 994 587	240 000
Summa fritt eget kapital		-4 096 924	1 897 663
Summa eget kapital		13 185 076	12 679 663
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		31 618 324	30 324 992
Skulder till koncernföretag		3 916 950	4 195 950
Summa långfristiga skulder		35 535 274	34 520 942
Kortfristiga skulder			
	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		298 668	266 668
Leverantörsskulder		91 402	87 245
Skatteskulder		4 878	16 319
Övriga skulder		156 519	226 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		987 474	807 833
Summa kortfristiga skulder		1 538 941	1 404 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 259 291	48 605 188

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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 162 912	27 162 912
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 162 912	27 162 912
Ingående avskrivningar	-9 769 153	-9 315 761
Årets avskrivningar	-455 951	-453 392
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 225 104	-9 769 153
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	6 500 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	6 500 000	0
Utgående redovisat värde	23 437 808	17 393 759

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	231 745
Utrangeringar		-231 745
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	-231 745
Utrangeringar		231 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 830 000	6 830 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 830 000	6 830 000
Ingående nedskrivningar	-630 000	-630 000
Årets nedskrivningar	-6 000 000	
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 630 000	-630 000
Utgående redovisat värde	200 000	6 200 000

Not 6 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Fastigheten Punkten AB	100	100	2 000	200 000
				200 000

Fastigheten Punkten AB	Org.nr 556835-5852	Säte Mark
------------------------	-----------------------	--------------

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 000 000	20 000 000
Tillkommande fordringar	1 600 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 600 000	20 000 000
Utgående redovisat värde	21 600 000	20 000 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	30 423 652	29 258 320
	30 423 652	29 258 320

Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 31.916.992 kronor (30.591.660 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	31 618 324	30 324 992
	31 618 324	30 324 992
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	298 668	266 668
	298 668	266 668

Not 10 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelse	23 757 500	22 487 500
	23 757 500	22 487 500

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	31 925 000	31 625 000
	31 925 000	31 625 000

Beatrice Davoust
Beatrice Davoust
Ordförande
2023-05-14

Carl Johan Davoust
Carl Johan Davoust
Verkställande direktör
2023-05-10

Peter Molse
Peter Molse

2023-05-12

Louise Davoust Lax
Louise Davoust Lax

2023-05-10

Johan Robertson Mark
Johan Robertson Mark

2023-05-11

Fredrik Lax
Fredrik Lax

2023-05-12

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-15

Helen S Lundin
Helen S Lundin
Auktoriserad revisor

Emma Ung
Emma Ung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets Aktiebolaget Eleonor
Org.nr 556381-6437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets Aktiebolaget Eleonor för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets Aktiebolaget Eleonors finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighets Aktiebolaget Eleonor 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets Aktiebolaget Eleonor 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets Aktiebolaget Eleonor enligt god revisors sed 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 och verkställande direktörens 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 förlöpande 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorans 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 eller verkställande direktören 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.

Kinna 2023-05-15

Helén S Lundin

Emma Ung

Helén S Lundin
Auktoriserad revisor

Emma Ung
Auktoriserad revisor