

Årsredovisning

för

Stendalen Fastigheter i Dalsland AB

556465-5495

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17.

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:

Gustav Pettersson, Styrelseledamot

2024-06-19

Styrelsen för Stendalen Fastigheter i Dalsland 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

Information om verksamheten

Casato Bengtsfors AB, med säte i Göteborg, äger och förvaltar hyresfastigheter omfattande sex taxeringsenheter med bostäder.

Ägarförhållanden

Bolaget är från och med augusti 2023 helägt dotterbolag till Stendalen Fastigheter AB, org.nr 559432-0102, med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har bolaget fått väsentligt ökade räntekostnader vilket har påverkat resultatet negativt. Vidare har bolaget fortsatt att renovera och investera i bolagets fastigheter med mål att få ner vakansgraden i bolagets fastighetsbestånd. Under 2023 slutfördes totalrenovering av fyra lägenheter i bolagets fastighet Bengtsfors 3:12 som kort efter färdigställandet hyrdes ut.

Bolaget har under 2023 haft ute fastigheterna Löjan 1, Laxen 11 samt Svaneholm 1:177 och 1:179 till försäljning utan att träffa en överenskommelse med potentiella köpare.

Under räkenskapsåret har bolaget ändrat namn från Casato Bengtsfors AB till Stendalen Fastigheter i Dalsland AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att fortsätta med försöken att sälja fastigheterna Löjan 1, Laxen 11 samt Svaneholm 1:177 och 1:179 med mål att stärka bolagets soliditet. Under 2024 påbörjades renovering av nio lägenheter i bolagets fastighet Bengtsfors 3:12.

Flerårsöversikt* (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 548	1 727	2 583	2 496
Resultat efter finansiella poster	-1 996	-1 902	-978	-1
Balansomslutning	21 678	26 654	24 487	19 084
Soliditet (%)	2	3	11	19

* Nyckeltalen för räkenskapsåren 2020-2021 har vid övergången till K3 inte räknats om.

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 050 000	1 337 684	223 496	-1 826 386	784 794
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 826 386	1 826 386	0
Uppskrivning fastighet, avskrivning		-37 170	37 170		0
Uppskjuten skatt, uppskrivning fastighet		7 657	-7 657		0
Erhållna aktieägartillskott			1 700 000		1 700 000
Årets resultat				-1 959 120	-1 959 120
Belopp vid årets utgång	1 050 000	1 308 171	126 623	-1 959 120	525 674

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 1 700 000 kronor (0 kronor).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 573 377
erhållna villkorade aktieägartillskott	1 700 000
årets förlust	-1 959 120
	-1 832 497
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 832 497
	-1 832 497

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 548 189	1 727 151
Övriga rörelseintäkter		141 957	600
		1 690 146	1 727 751
Rörelsens kostnader			
Direkta fastighetskostnader		-2 031 240	-2 064 060
Övriga externa kostnader		-177 175	-443 831
Personalkostnader		-61 052	-22 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-562 356	-544 173
		-2 831 823	-3 074 064
Rörelseresultat		-1 141 677	-1 346 313
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 432	806
Räntekostnader och liknande resultatposter		-856 025	-556 521
		-854 593	-555 715
Resultat efter finansiella poster		-1 996 270	-1 902 028
Resultat före skatt		-1 996 270	-1 902 028
Skatt på årets resultat	3	37 150	75 642
Årets resultat		-1 959 120	-1 826 386

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	15 111 721	13 033 841
Inventarier, verktyg och installationer	5	891 714	1 015 178
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	1 705 323
		16 003 435	15 754 342
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	5 094 102	10 344 686
		5 094 102	10 344 686
Summa anläggningstillgångar		21 097 537	26 099 028
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		376 372	233 406
Fordringar hos koncernföretag		0	36 219
Övriga fordringar		51	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1 278
		376 423	270 904
<i>Kassa och bank</i>		204 264	284 450
Summa omsättningstillgångar		580 687	555 354
SUMMA TILLGÅNGAR		21 678 224	26 654 382

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 050 000	1 050 000
Uppskrivningsfond	8	1 308 171	1 337 684
		2 358 171	2 387 684
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		126 623	223 496
Årets resultat		-1 959 120	-1 826 386
		-1 832 497	-1 602 890
Summa eget kapital		525 674	784 794
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	281 807	318 957
Summa avsättningar		281 807	318 957
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	14 359 901	16 182 127
Övriga skulder		0	10 776
Summa långfristiga skulder		14 359 901	16 192 903
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	539 376	1 134 300
Leverantörsskulder		581 923	255 730
Skulder till koncernföretag		258 824	3 567 214
Övriga skulder		250 505	143 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 880 214	4 257 306
Summa kortfristiga skulder		6 510 842	9 357 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 678 224	26 654 382

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas linjärt över hyresperioden.

Ränta och övriga intäkter

Ersättning i form av ränta och övriga intäkter redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	15-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret uppgår till 1 person (0 personer).

Not 3 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	37 150	75 642
	37 150	75 642

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 442 195	13 442 195
Omklassificeringar	2 516 772	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 958 967	13 442 195
Ingående avskrivningar	-2 093 094	-1 709 558
Årets avskrivningar	-401 722	-383 536
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 494 816	-2 093 094
Ingående uppskrivningar	1 684 740	1 721 913
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-37 170	-37 173
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 647 570	1 684 740
Utgående redovisat värde	15 111 721	13 033 841
Fördelning uppskrivning fastighet		
Byggnad	1 282 570	1 319 740
Mark	365 000	365 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 174 642	1 174 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 174 642	1 174 642
Ingående avskrivningar	-159 464	-36 000
Årets avskrivningar	-123 464	-123 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-282 928	-159 464
Utgående redovisat värde	891 714	1 015 178

Erhållna bidrag för investering i materiella anläggningstillgångar uppgår till 1 576 967 kronor (1 576 967 kronor).

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 705 323	0
Inköp	811 449	1 705 323
Omklassificeringar	-2 516 772	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 705 323
Utgående redovisat värde	0	1 705 323

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 344 686	0
Tillkommande fordringar	1 938 000	1 126 485
Avgående fordringar	-7 188 584	0
Omklassificeringar	0	9 218 201
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 094 102	10 344 686
Utgående redovisat värde	5 094 102	10 344 686

Not 8 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	1 337 684	1 721 913
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-37 170	-37 173
Upplösning uppskjuten skatt avskrivningar	7 657	7 658
Omklassificering och värdering av uppskjuten skatt på uppskrivning	0	-354 714
Belopp vid årets utgång	1 308 171	1 337 684

Not 9 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	318 957	394 599
Årets förändring, uppskrivning	-7 657	-47 543
Årets förändring, avskrivningar	-29 493	-28 099
	281 807	318 957

Not 10 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	11 663 201	11 644 927
	11 663 201	11 644 927

Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 899 277 kronor (17 316 427 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	14 359 901	16 182 127
	14 359 901	16 182 127
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	539 376	1 134 300
	539 376	1 134 300

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 030 000	16 030 000
	16 030 000	16 030 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att fortsätta med försöken att sälja fastigheterna Löjan 1, Laxen 11 samt Svaneholm 1:177 och 1:179 med mål att stärka bolagets soliditet. Under 2024 påbörjades renovering av nio lägenheter i bolagets fastighet Bengtsfors 3:12.

Gustav Pettersson
Gustav Pettersson
Ordförande
2024-06-12

Daniel Eriksson
Daniel Eriksson

2024-06-13

Jakob Pettersson
Jakob Pettersson

2024-06-12