

# ÅRSREDOVISNING

för

## Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB

Org.nr. 559065-0346

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 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  
Elma Åhlin Bilalovic, Styrelseledamot  
2024-07-05

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Marknadsvärdet för bolagets fastigheter beräknades enligt en indikativ extern värdering i december 2022 uppgå till 170 MKr. Någon ny värdering för 2023 är inte upprättad.

2023 har präglats av hög inflation, stigande räntor, fortsatt höga el och värmepriser samt en annalkande lågkonjunktur. Under september skedde den sista höjningen av styrräntan som därmed landade på 4,0 procent.

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning.

Bolaget har 54 hyresbostäder i området Östra Nibble, Äppelparken, Aromasväg som uppgår till en boarea om 3576 kvm. Bostäderna stod färdiga hösten 2017 samt våren 2018.

I området Östra Nibble, Kamomillvägen har bolaget 48 hyresbostäder som uppgår till en boarea om 2975 kvm. Bostäderna stod färdiga sommaren 2019, sommaren 2020 samt våren 2021.

#### Säte

Företagets säte är i Västerås

#### Ägarförhållande

Bolaget ägs av Carpenter i Mälardalen Holding AB. Org.nr 559020-1597

### FLERÅRSÖVERSIKT\*

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 131	9 586	9 362	7 531	5 556
Res. efter finansiella poster	-848	1 671	2 564	2 595	1 225
Balansomslutning	130 583	133 707	131 869	124 895	107 953
Soliditet (%)	1,06	2	0,7	0,4	0,4
Kassalikviditet (%)	44,5	45,1	28,4	18,8	31,8

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

# Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB

Org.nr. 559065-0346

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	836 485	1 664 336	2 550 821
Balanseras i ny räkning		1 664 336	-1 664 336	0
Årets resultat			-1 307 763	-1 307 763
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>2 500 821</u>	<u>-1 307 763</u>	<u>1 243 058</u>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	2 500 821
årets förlust	<u>-1 307 763</u>
	<b>1 193 058</b>

Styrelsen föreslår att

i ny räkning överföres	<u>1 193 058</u>
	<b>1 193 058</b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter		<u>10 130 607</u>	<u>9 586 364</u>
		10 130 607	9 586 364
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 030 710	-2 282 816
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-2 737 307</u>	<u>-2 737 307</u>
		-5 768 017	-5 020 123
<b>Rörelseresultat</b>		4 362 590	4 566 241
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-5 210 939</u>	<u>-2 895 093</u>
		-5 210 939	-2 895 093
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-848 349	1 671 148
<b>Bokslutsdispositioner</b>	<b>3</b>		
Förändring av periodiseringsfonder		-30 000	-53 000
Erhållna koncernbidrag		190 000	0
Lämnade koncernbidrag		<u>                    </u>	<u>79 000</u>
		160 000	26 000
<b>Resultat före skatt</b>		-688 349	1 697 148
<b>Aktuell skatt</b>	<b>2</b>		
Uppskjuten skatt		-18 677	-32 812
		-600 736	0
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 307 762</u>	<u>1 664 336</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	<u>115 469 660</u>	<u>118 206 967</u>
		115 469 660	118 206 967
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		115 469 660	118 206 967
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		19 919	0
Fordringar hos koncernföretag		14 790 877	15 050 877
Övriga fordringar		67	6 772
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>106 656</u>	<u>0</u>
		14 917 519	15 057 649
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>195 790</u>	<u>442 075</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		195 790	442 075
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		15 113 309	15 499 724
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		130 582 969	133 706 691

<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>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 500 821	836 485
Årets resultat		-1 307 763	1 664 336
		<u>1 193 058</u>	<u>2 500 821</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 243 058</u>	<u>2 550 821</u>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfond	4	193 000	163 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<u>193 000</u>	<u>163 000</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	2	600 736	0
<b>Summa avsättningar</b>		<u>600 736</u>	<u>0</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	5	94 575 500	96 601 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>94 575 500</u>	<u>96 601 500</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 100 000	2 100 000
Skulder till koncernföretag		1 880 000	2 000 000
Aktuella skatteskulder		51 489	126 883
Övriga skulder			38 354
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		29 939 186	30 126 133
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>33 970 675</u>	<u>34 391 370</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 582 969</b>	<b>133 706 691</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrning av bolagets bostadfastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar bostaden

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar påbörjas fr.o.m tidpunkten för färdigställande.

	Antal år
Byggnader	15-100

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

## NOTER

*Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

Avsättningar för omstruktureringar redovisas bara om en fastställd och utförlig omstruktureringsplan har utarbetats och införts, eller om företaget minst har offentliggjort planens huvuddrag till dem som berörs av den. Avsättningar redovisas inte för utgifter som hör samman med den framtida verksamheten.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Not 2	<b>Aktuell och Uppskjuten skatt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	Aktuell skatt	-18 677	-32 812
	Uppskjuten skatt	-600 736	0
	<b>Summa redovisad skatt</b>	<u>-619 413</u>	<u>-32 812</u>

*Avstämning av effektiv skatt*

Not 3	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	127 056 485	144 805 335
	Investeringsstöd	0	-17 748 850
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<u>127 056 485</u>	<u>127 056 485</u>
	Ingående avskrivningar	-8 849 518	-6 112 211
	Årets avskrivningar	-2 737 307	-2 737 307
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<u>-11 586 825</u>	<u>-8 849 518</u>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<u>115 469 660</u>	<u>118 206 967</u>
	Redovisat värde byggnader	113 025 025	115 762 332
	Redovisat värde mark	<u>2 444 635</u>	<u>2 444 635</u>
		<u>115 469 660</u>	<u>118 206 967</u>

**NOTER**

<b>Not 4</b>	<b>Bokslutsdisposition</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Erhållna Koncernbidrag	190 000	79 000
	Avsättning Periodiseringsfond	-30 000	-53 000
	Avsättning Uppskjuten skatt	-600 736	0
		<u>-440 736</u>	<u>26 000</u>
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	84 075 500	82 615 500
<b>Not 6</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	100 300 000	100 300 000
	Summa ställda säkerheter	<u>100 300 000</u>	<u>100 300 000</u>

## NOTER

### Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet  
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Västerås

Elma Åhlin Bilalovic Elma Åhlin Bilalovic	Enes Bilalovic Enes Bilalovic	Stefan Lindh Stefan Lindh
Verkställande direktör 2024-06-27	2024-06-27	2024-06-27
Per Vannesjö Per Vannesjö	Binella Nezic Vannesjö Binella Nezic Vannesjö	Alden Bilalovic Alden Bilalovic
2024-06-27	2024-06-27	2024-06-27

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 juni 2024.

Maria Körkkö  
Maria Körkkö  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB, Org.nr. 559065-0346

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Carpenter Fastigheter Östra Nibble ABs 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 Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## 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. Risker 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 Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB 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 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 Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB 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 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. 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.

### 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 någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Västerås den 27 juni 2024

Grant Thornton Sweden AB

*Maria Körkkö*  
Maria Körkkö

Godkänd revisor