

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Påvel-Ångerman

559070-1529

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-29.

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:

Petter Boström, Styrelseledamot

2024-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Påvel-Ångerman 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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gävle Norr 9:7 i Gävle kommun. Fastigheten är under ombyggnad till bostäder.

Bolaget ägs till 93,5% av Peritas Fastigheter AB, 559027-4691 med säte i Sundsvall och ägs till 6,5% av Fornell Invest AB, 559041-3893.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är ombyggd och färdigställd under året.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 180	0	0	31
Resultat efter finansiella poster	-6 148	-36 981	-2 968	-2 639
Soliditet (%)	0,2	0,1	0,1	0,1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	36 983 400	-36 981 224	<b>52 176</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-36 981 224	36 981 224	<b>0</b>
Erhållet villkorat aktieägartillskott		1 000 000		<b>1 000 000</b>
Årets resultat			-897 779	<b>-897 779</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 002 176</b>	<b>-897 779</b>	<b>154 397</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 002 176
årets förlust	-897 779
	<b>104 397</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	104 397
	<b>104 397</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>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 179 783	0
		<b>1 179 783</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 134 700	-1 256 052
Övriga externa kostnader		-1 097 028	-333 704
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-887 809	-32 921 322
		<b>-3 119 537</b>	<b>-34 511 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 939 754</b>	<b>-34 511 078</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		5 483	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-4 213 508	-2 470 214
		<b>-4 208 025</b>	<b>-2 470 146</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 147 779</b>	<b>-36 981 224</b>
Bokslutsdispositioner		5 250 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-897 779</b>	<b>-36 981 224</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-897 779</b>	<b>-36 981 224</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	87 480 758	938 883
Inventarier, verktyg och installationer	4	2 166 095	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	79 061 117
		<b>89 646 853</b>	<b>80 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>89 646 853</b>	<b>80 000 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 296	0
Aktuella skattefordringar		140 488	42 544
Övriga fordringar		6 782	68
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 219	0
		<b>191 785</b>	<b>42 612</b>
<i>Kassa och bank</i>		178 137	87 029
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>369 922</b>	<b>129 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>90 016 775</b>	<b>80 129 641</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

1 002 176

36 983 400

Årets resultat

-897 779

-36 981 224

**104 397**

**2 176**

**Summa eget kapital**

**154 397**

**52 176**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

58 845 500

0

Skulder till koncernföretag

28 878 766

15 481 359

**Summa långfristiga skulder**

**87 724 266**

**15 481 359**

#### Kortfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

903 000

60 200 000

Leverantörsskulder

247 735

4 165 179

Övriga skulder

4 956

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

982 421

230 927

**Summa kortfristiga skulder**

**2 138 112**

**64 596 106**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**90 016 775**

**80 129 641**

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad, stomme	100 år
Fasad	50 år
Tak	50 år
Ventilation	50 år
Fönster	25 år
Hiss	40 år
Inreyskikt	33 år
Markanläggning	20 år
Markinventarier	10 år

#### Uppskjuten skatt

Bolaget fusionerades under räkenskapsåret 2017 med ett dotterbolag. Då förvärvet var ett rent substansförvärv värderades den uppskjutna skatteskulden initialt till det belopp som åsattes av parterna vid beräkningen av köpeskillingen i enlighet med undantagsregeln om rena substansförvärv. Skillnaden mellan bokförd uppskjuten skatt och uppskjuten skatt till nominellt belopp uppgår till 4 249 000 kr.

#### 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 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	722 407	725 888
	<b>722 407</b>	<b>725 888</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 352 797	36 352 797
Inköp		0
Omklassificeringar	87 374 143	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 726 940</b>	<b>36 352 797</b>
Ingående avskrivningar	-3 061 860	-2 492 592
Årets avskrivningar	-913 148	-569 268
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 975 008</b>	<b>-3 061 860</b>
Ingående nedskrivningar	-32 352 054	0
Återförda nedskrivningar	80 880	0
Årets nedskrivningar	0	-32 352 054
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 271 174</b>	<b>-32 352 054</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 480 758</b>	<b>938 883</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp		0
Omklassificeringar	2 221 636	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 221 636</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-55 541	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 541</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 166 095</b>	<b>0</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 061 117	32 820 258
Inköp	10 546 862	46 240 859
Omklassificeringar	-89 607 979	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>79 061 117</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>79 061 117</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 59 748 500 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	-58 845 500	0
	<b>-58 845 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning inom 1 år och 5 år efter balansdagen	-903 000	-32 200 000
Byggnadskreditiv (total limit 28 000 000 kr) avses att under kommande året läggas om till långfristig finansiering.	0	-28 000 000
	<b>-903 000</b>	<b>-60 200 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	60 200 000	60 200 000
	<b>60 200 000</b>	<b>60 200 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Sundsvall

*Manne Boström*  
Manne Boström  
Ordförande  
2024-06-29

*Petter Boström*  
Petter Boström  
Ledamot  
2024-06-29

*Mårten Andersson*  
Mårten Andersson  
Verkställande direktör  
2024-06-29

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-29

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Jerry Johansson*  
Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Påvel-Ångerman, org.nr 559070-1529

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Påvel-Ångerman för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Påvel-Ångermans 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 för Fastighets AB Påvel-Ångerman.

### 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 AB Påvel-Ångerman 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 AB Påvel-Ångerman 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Påvel-Ångerman 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 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. Den 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Sundsvall den 29 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jerry Johansson  
Auktoriserad revisor