

# Årsredovisning

för

## SB Stadsutveckling Östra AB

559136-7908

Räkenskapsåret

2023

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28/6 2024.  
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Norrköping 28/6 2024  
Ort och datum

[Signature]  
Underskrift

Ulf Ekström  
Namnförtydligande

**Årsredovisning**  
för  
**SB Stadsutveckling Östra AB**  
559136-7908  
Räkenskapsåret  
2023



Styrelsen för SB Stadsutveckling Östra 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

Företaget äger och förvaltar bostadsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Good Housing 201 AB Org. nummer 5568016777.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	19 633	19 280	19 977	6 738	0
Resultat efter finansiella poster	1 978	2 896	4 906	-2 037	-2 266
Soliditet (%)	25,7	24,3	25,4	23,7	6,1

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Aktieägar tillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	97 058 604	-1 769 758	2 349 413	97 688 259
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 349 414	-2 349 414	0
Årets resultat				6 374 879	6 374 879
Belopp vid årets utgång	50 000	97 058 604	579 656	6 374 878	104 063 138

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	97 638 260
årets vinst	6 374 879
	<b>104 013 139</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	104 013 139
	<b>104 013 139</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		19 632 785	19 279 692
Övriga rörelseintäkter		90 733	0
		<b>19 723 518</b>	<b>19 279 692</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-3 523 155	-3 256 352
Övriga externa kostnader		-492 338	-635 137
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 334 568	-7 329 217
		<b>-11 350 061</b>	<b>-11 220 706</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 373 457</b>	<b>8 058 986</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 076 850	107 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 472 038	-5 269 844
		<b>-6 395 188</b>	<b>-5 162 567</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 978 269</b>	<b>2 896 419</b>
Bokslutsdispositioner		5 900 000	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 878 269</b>	<b>2 896 419</b>
Skatt på årets resultat		-1 503 390	-547 006
<b>Årets resultat</b>		<b>6 374 879</b>	<b>2 349 413</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	2	351 609 934	358 293 586
Inventarier, verktyg och installationer	3	10 846 176	11 497 092
		<b>362 456 110</b>	<b>369 790 678</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	11	840 429	840 429
		<b>840 429</b>	<b>840 429</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>363 296 539</b>	<b>370 631 107</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		124 193	70 284
Fordringar hos koncernföretag		35 923 699	18 226 100
Övriga fordringar		7 014	72 154
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	18 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 878	145 601
		<b>36 104 784</b>	<b>18 532 961</b>
<i>Kassa och bank</i>		5 877 351	12 074 538
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 982 135</b>	<b>30 607 499</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>405 278 674</b>	<b>401 238 606</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

97 638 260 95 288 846

Årets resultat

6 374 879 2 349 414

104 013 139 97 638 260

**Summa eget kapital**

**104 063 139 97 688 260**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

4 3 687 160 2 502 361

**Summa avsättningar**

**3 687 160 2 502 361**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 291 375 000 296 250 000

**Summa långfristiga skulder**

**291 375 000 296 250 000**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

4 500 000 3 000 000

Leverantörsskulder

373 421 238 491

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

100 000 0

Aktuella skatteskulder

321 443 69 730

Övriga skulder

55 457 54 309

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

803 054 1 435 455

**Summa kortfristiga skulder**

**6 153 375 4 797 985**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**405 278 674 401 238 606**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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 intäktsredovisas i den period uthyrningen avser

#### 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:

#### Byggnader:

Stommar 100 år

Tak, el 40 år

Stomkomplement, fasad, balkonger, fönster, värme 50 år

Hiss, ventilation 25 år

Övrigt byggnad 50 år

Markanläggningar 20 år

#### Installationer:

Installationer 20 år

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 överförts 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.

#### Derivatinstrument där kriterier för säkringsredovisning inte är uppfyllda

Derivatinstrument med positivt värde värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, derivatinstrument med negativt värde värderas till det negativa värdet. De värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip och ändringar av negativt värde, redovisas omedelbart i resultaträkningen. Värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

### 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 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	374 474 246	374 313 871
Inköp		160 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>374 474 246</b>	<b>374 474 246</b>
Ingående avskrivningar	-16 180 661	-9 502 360
Årets avskrivningar	-6 683 652	-6 678 301
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-22 864 313</b>	<b>-16 180 661</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>351 609 933</b>	<b>358 293 585</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 018 126	13 018 126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 018 126</b>	<b>13 018 126</b>
Ingående avskrivningar	-1 521 034	-870 118
Årets avskrivningar	-650 916	-650 916
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 171 950</b>	<b>-1 521 034</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 846 176</b>	<b>11 497 092</b>

### Not 4 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	2 502 361	1 316 459
Årets avsättningar	1 184 799	1 185 902
	<b>3 687 160</b>	<b>2 502 361</b>

**Not 5 Skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	273 375 000	284 250 000
	<b>273 375 000</b>	<b>284 250 000</b>

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget ägs av Ulf och Bo Eklöf Invest AB (Org. nummer 556317-4852), via det helägda dotterbolaget Good Housing 201 AB (org nummer 556801-6777).

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	300 000 000	300 000 000
	<b>300 000 000</b>	<b>300 000 000</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	991 316	106 283
Övriga ränteintäkter	84 851	920
Skattefria ränteintäkter	682	74
	<b>1 076 849</b>	<b>107 277</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	572	
Räntekostnader långfristiga skulder	7 471 466	5 268 312
Räntor på skattekonto		1 532
	<b>7 472 038</b>	<b>5 269 844</b>


**Not 11 Uppskjuten skattefordran**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värde	840 429	201 544
Tillkommande fordringar		638 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>840 429</b>	<b>840 429</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>840 429</b>	<b>840 429</b>

SB Stadsutveckling Östra AB  
Org.nr 559136-7908

8 (8)


Norrköping 28/6 2024



Ulf Eklöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

Örnings PriceWaterhouseCoopers AB



Fredrik Önerth  
Auktoriserad revisor

2024073004270

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SB Stadsutveckling Östra AB, org.nr 559136-7908

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SB Stadsutveckling Östra AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SB Stadsutveckling Östra 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 för SB Stadsutveckling Östra AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till SB Stadsutveckling Östra 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 30 Juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 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 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 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 revisions sed 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 förvaltning för SB Stadsutveckling Östra 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 ledamot 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 SB Stadsutveckling Östra 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 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 någon styrelseledamot 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.

Linköping den 28 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Fredrik Önerth  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

