

---

# ÅRS- REDOVISNING 2022

---

Styrelsen och verkställande direktören för Lerstenen Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Samtliga belopp anges i kkr.

Undertecknad styrelseledamot i Lerstenen Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman

den 2023 - 03 - 14

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Umeå den 2023 - 03 - 14

  
Lars Sällström

Lerstenen Fastighets AB  
Org nr 556228-2292

2023031502815

---

# ÅRS- REDOVISNING 2022

---

Styrelsen och verkställande direktören för Lerstenen Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022-01-01 -- 2022-12-31.

Samtliga belopp anges i kkr.

Årsredovisningen omfattar

Sid 2 **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Sid 4 **RESULTATRÄKNINGAR**

Sid 5 **BALANSRÄKNINGAR**

Sid 7 **NOTER**

# Lerstenen Fastighets AB

Org nr 556228-2292

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

2023031502816

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta 19 fastigheter i Umeå centralort. Bolaget är komplementär i Lerstenen Nystanet KB, detta bolag äger en fastighet med 158 st lägenheter på Tomtebo i Umeå.

Företaget har sitt säte i Umeå.

### Moderföretag

Bolaget ägs till 100% av Lerstenen Invest AB, Org. Nr 556863-1682, med säte i Umeå.

### Flerårsöversikt

Nedan visas utvecklingen under de senaste fyra åren.

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (kkr)	36 876	36 045	35 431	34 623
Resultat efter finansiella poster (kkr)	8 969	11 513	13 069	12 321
Soliditet	3,6%	1,9%	2,3%	2,2%

Nyckeltalsdefinitioner, se not redovisningsprinciper

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 000	600	539	4 608
Omföring föregående års resultat			4 608	-4 608
Utdelning			-2 500	
Årets resultat				10 536
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000</b>	<b>600</b>	<b>2 647</b>	<b>10 536</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat vinst	2 646 331
Årets resultat	10 536 493
<b>Vinstmedel till förfogande</b>	<b>13 182 824</b>

Disponeras så att	
Utdelning	5 000 000
I ny räkning överföres	8 182 824
<b>Summa</b>	<b>13 182 824</b>

**Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen**

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 2,5 % procent. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap § 2-3 st. (försiktighetsregeln)



Lerstene Fastighets AB  
Org nr 556228-2292

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning		36 876	36 045
Övriga rörelseintäkter		10	25
		<u>36 886</u>	<u>36 070</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-18 030	-16 665
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-3 057	-3 031
		<u>-21 087</u>	<u>-19 696</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 799</b>	<b>16 374</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 832	-4 861
		<u>-6 830</u>	<u>-4 861</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 969</b>	<b>11 513</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag		4 000	-6 000
		<u>4 000</u>	<u>-6 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>12 969</b>	<b>5 513</b>
Skatt på årets resultat		-2 433	-905
<b>Årets resultat</b>		<b>10 536</b>	<b>4 608</b>

*WP*

2023031502818

Lerstenen Fastighets AB  
Org nr 556228-2292

BALANSRÄKNINGAR

2023031502819

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark			
Byggnader och mark	1	283 362	283 767
Pågående nyanläggning	2		2 652
		<u>283 362</u>	<u>286 419</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	2	2
Fordringar hos koncernföretag		175 100	160 600
		<u>175 102</u>	<u>160 602</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>458 464</u>	<u>447 021</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		149	107
Övriga fordringar		2	1 327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		324	214
		<u>475</u>	<u>1 648</u>
<b>Kassa och Bank</b>		7 052	9 235
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>7 527</u>	<u>10 883</u>
<b>Summa Tillgångar</b>		<u>465 991</u>	<u>457 904</u>

*W*

Lerstenen Fastighets AB  
Org nr 556228-2292

BALANSRÄKNINGAR

2023031502820

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Skulder och Eget Kapital</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		3 000	3 000
Reservfond		600	600
		<u>3 600</u>	<u>3 600</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 647	539
Årets resultat		10 536	4 608
		<u>13 183</u>	<u>5 147</u>
<b>Summa Eget Kapital</b>		<b>16 783</b>	<b>8 747</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Skulder till koncernföretag			
Övriga långfristiga skulder		432 900	432 900
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>432 900</b>	<b>432 900</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 277	2 044
Skulder till koncernföretag		10 431	10 431
Skatteskulder		231	0
Övriga skulder		58	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 311	3 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 308</b>	<b>16 257</b>
<b>Summa Skulder</b>		<b>449 208</b>	<b>449 157</b>
<b>Summa Skulder och Eget Kapital</b>		<b>465 991</b>	<b>457 904</b>

## Lerstenen Fastighets AB

Org nr 556228-2292

### NOTER

---

---

#### Redovisningsprinciper

##### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar avskrivs enligt plan över den bedömda nyttjandetiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

##### Koncernförhållanden

Bolaget ägs till 100% av Lerstenen Invest AB, 556863-1682

##### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansslutningen.



Lerstenen Fastighets AB  
Org nr 556228-2292

NOTER

2023031502822

Not 1 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	232 702	233 525
Omklassificering	2 652	
Årets försäljningar		-823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>235 354</b>	<b>232 702</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-51 622	-50 363
Årets avskrivning	-2 108	-2 082
Årets försäljningar/avyttringar		823
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-53 730</b>	<b>-51 622</b>
Fusionsöverbärde	106 483	106 483
Ingående avskrivning uppskrivet belopp	-3 796	-2 847
Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-949	-949
Akkumulerade avskrivningar uppskrivet belopp	-4 745	-3 796
<b>Utgående uppskrivningar</b>	<b>101 738</b>	<b>102 687</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>283 362</b>	<b>283 767</b>

Not 2 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 652	1 875
Årets investeringar		777
Omklassificering	-2 652	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>2 652</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>2 652</b>

**Lerstenen Fastighets AB**  
Org nr 556228-2292

NOTER

2023031502823

**Not 3 Andelar i koncernföretag**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	2	2
Återbetalt kapitaltillskott		
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

**Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag**

<u>Dotterföretag / Org nr / Säte</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>Andel i %</u>	<u>Redovisat värde</u>	<u>Eget kapital 2022-12-31</u>
Lerstenen Nystanet KB / 969621-2738 / Umeå	komplementär	0	2	4 121

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:	432 900	432 900
<b>Summa</b>	<b>432 900</b>	<b>432 900</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Fastighetsinteckning	432 900	432 900
	<b>432 900</b>	<b>432 900</b>

**Not 6 Eventualförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ansvarsförbindelse koncernföretag	101 483	101 720
	<b>101 483</b>	<b>101 720</b>



Lerstenen Fastighets AB  
Org nr 556228-2292

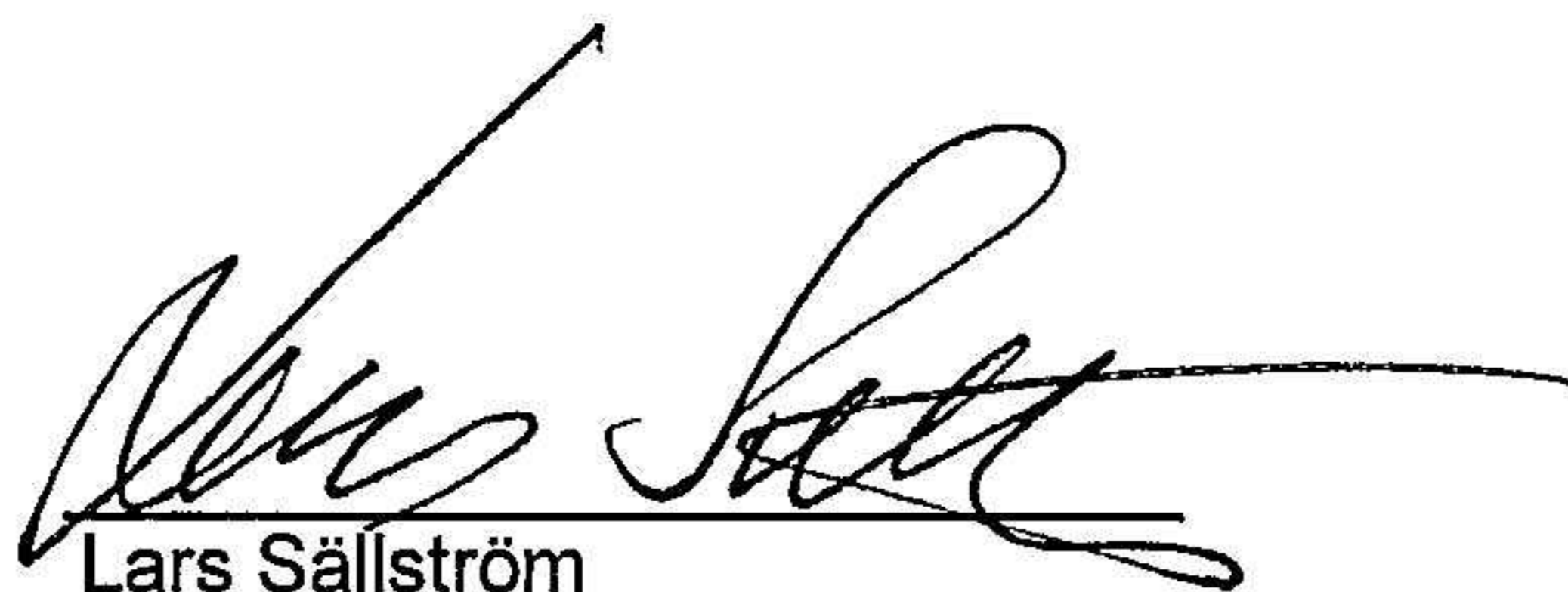
NOTER

2023031502824

Umeå den 14/3 2023



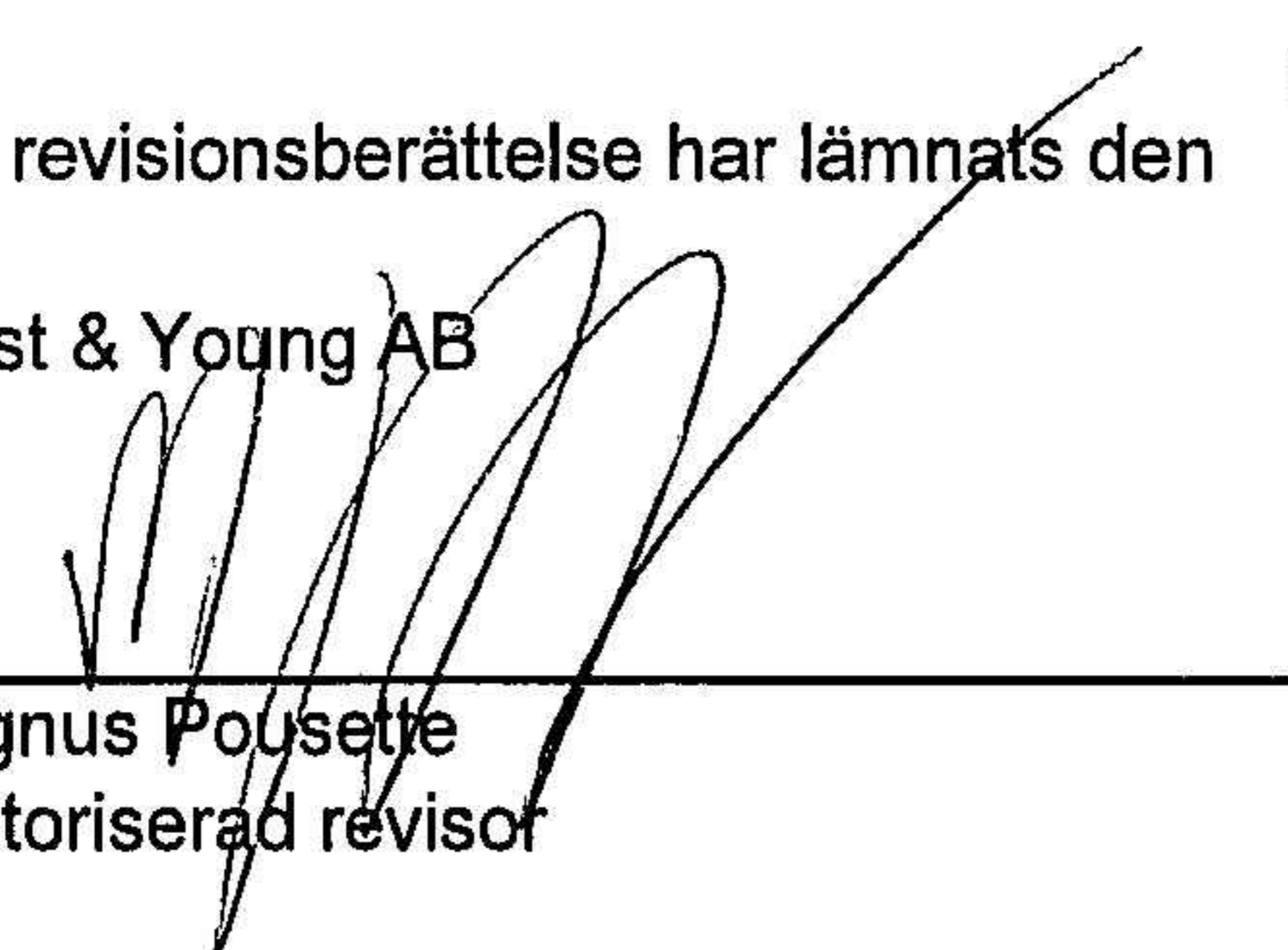
Erik Sällström  
Verkställande direktör



Lars Sällström  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14/3 2023

Ernst & Young AB



Magnus Pousette  
Auktoriserad revisor



2023031502825

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lerstene Fastighets AB, org.nr 556228-2292

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lerstene Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lerstene Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Lerstene Fastighets AB enligt god revisionssed 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 uppger, 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 att 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 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.



2023031502826

## 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 av Lerstena Fastighets AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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 Lerstena Fastighets AB enligt god revisionssed 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 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 revisioner 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 14 mars 2023

Ernst & Young AB

Magnus Fousette  
Auktoriserad revisor