

# Årsredovisning

för

## Stendalen Fastigheter i Götene AB

559272-8660

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13.

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:

Gustav Pettersson, Styrelseledamot

2024-06-19

Styrelsen för Stendalen Fastigheter i Götene AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Eriksson Pettersson Hyresbostäder AB, med säte i Årjäng, äger och förvaltar fastigheter. Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av hyresbostäder.

### 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

Räkenskapsåret 2023 har präglats av ökande finansieringskostnader vilket har påverkat bolagets lönsamhet negativt. Bolaget har fortsatt en stark uthyrningssituation med låga vakanser och låga investeringsbehov i bolagets fastigheter.

Bolaget har under räkenskapsåret ändrat namn från Eriksson Pettersson Hyresbostäder AB till Stendalen Fastigheter i Götene AB.

| <b>Flerårsöversikt* (Tkr)</b>     | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2020/21</b><br>(16 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|----------------------------|
| Hyresintäkter                     | 1 111       | 1 088       | 1 456                      |
| Resultat efter finansiella poster | -19         | 457         | 486                        |
| Balansomslutning                  | 6 647       | 5 004       | 3 431                      |
| Soliditet (%)                     | 13          | 18          | 2                          |

\* Flerårsöversikten för räkenskapsåret 2020/21 har vid övergången till K3 inte räknats om.

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

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Uppskriv-<br>ningsfond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt         |
|---|-------------------|------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 25 000            | 873 400                | 31 715                 | -38 957           | <b>891 158</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   |                        |                        |                   |                |
| Balanseras i ny räkning                     |                   |                        | -38 957                | 38 957            | <b>0</b>       |
| Uppskrivning fastighet,<br>avskrivning      |                   | -30 501                | 30 501                 |                   | <b>0</b>       |
| Uppskjuten skatt<br>uppskrivning            |                   | 6 283                  | -6 283                 |                   | <b>0</b>       |
| Årets resultat                              |                   |                        |                        | -11 073           | <b>-11 073</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>25 000</b>     | <b>849 182</b>         | <b>16 976</b>          | <b>-11 073</b>    | <b>880 085</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |              |
|---|--------------|
| balanserad vinst                            | 16 976       |
| årets förlust                               | -11 073      |
|   | <b>5 903</b> |
| <br>  |              |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 5 903        |
|   | <b>5 903</b> |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |            |                                   |                                   |
| Hysesintäkter                                     |            | 1 111 296                         | 1 087 813                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 2          | 53 904                            | 1 648 726                         |
|   |            | <b>1 165 200</b>                  | <b>2 736 539</b>                  |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |            |                                   |                                   |
| Direkta fastighetskostnader                       |            | -498 024                          | -1 955 456                        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -306 878                          | -113 208                          |
| Personalkostnader                                 |            | -12 000                           | -16 500                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -176 465                          | -131 160                          |
|   |            | <b>-993 367</b>                   | <b>-2 216 324</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>171 833</b>                    | <b>520 215</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 1 339                             | 636                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -191 950                          | -63 683                           |
|   |            | <b>-190 611</b>                   | <b>-63 047</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-18 778</b>                    | <b>457 168</b>                    |
| Bokslutsdispositioner                             | 3          | 0                                 | -505 000                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-18 778</b>                    | <b>-47 832</b>                    |
| Skatt på årets resultat                           | 4          | 7 705                             | 8 875                             |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-11 073</b>                    | <b>-38 957</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 5          | 3 890 633         | 3 972 637         |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 6          | 333 757           | 375 477           |
|   |            | <b>4 224 390</b>  | <b>4 348 114</b>  |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                   | 7          | 1 971 868         | 0                 |
|   |            | <b>1 971 868</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>6 196 258</b>  | <b>4 348 114</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 272 474           | 272 341           |
| Fordringar hos koncernföretag                   |            | 0                 | 50 000            |
| Övriga fordringar                               |            | 50 251            | 14 494            |
|   |            | <b>322 725</b>    | <b>336 835</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            | 128 240           | 318 935           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>450 965</b>    | <b>655 770</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>6 647 223</b>  | <b>5 003 884</b>  |

| <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><i>Bundet eget kapital</i></b>                 |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                      |            | 25 000            | 25 000            |
| Uppskrivningsfond                                 | 8          | 849 182           | 873 400           |
|   |            | <b>874 182</b>    | <b>898 400</b>    |
| <b><i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i></b> |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                               |            | 16 976            | 31 715            |
| Årets resultat                                    |            | -11 073           | -38 957           |
|   |            | <b>5 903</b>      | <b>-7 242</b>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                         |            | <b>880 085</b>    | <b>891 158</b>    |
| <b>Avsättningar</b>                               |            |                   |                   |
| Uppskjuten skatteskuld                            | 9          | 202 604           | 217 725           |
| <b>Summa avsättningar</b>                         |            | <b>202 604</b>    | <b>217 725</b>    |
| <b>Långfristiga skulder</b>                       |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                       | 10, 11     | 4 461 000         | 2 497 000         |
| Skulder till koncernföretag                       |            | 0                 | 260 003           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                 |            | <b>4 461 000</b>  | <b>2 757 003</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                       |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                       | 11         | 69 000            | 66 000            |
| Leverantörsskulder                                |            | 15 380            | 0                 |
| Skulder till koncernföretag                       |            | 77 347            | 254 217           |
| Aktuella skatteskulder                            |            | 0                 | 9 279             |
| Övriga skulder                                    |            | 23 129            | 17 328            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter      |            | 918 678           | 791 174           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                 |            | <b>1 103 534</b>  | <b>1 137 998</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>             |            | <b>6 647 223</b>  | <b>5 003 884</b>  |

## 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 i den period de avser.

#### Övriga intäkter

Ersättning i form av ränta eller 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 | 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.

### **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 nettoredovisas 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.

### **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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållen försäkringsersättning | 0                         | 1 648 158                 |
| Övriga rörelseintäkter         | 53 904                    | 568                       |
|                                | <b>53 904</b>             | <b>1 648 726</b>          |

### Not 3 Bokslutsdispositioner

|                       | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Lämnade koncernbidrag | 0                         | -505 000                  |
|                       | <b>0</b>                  | <b>-505 000</b>           |

### Not 4 Skatt på årets resultat

|                  | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Aktuell skatt    | -7 416                    | 0                         |
| Uppskjuten skatt | 15 121                    | 8 875                     |
|                  | <b>7 705</b>              | <b>8 875</b>              |

**Not 5 Byggnader och mark**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 014 193         | 2 085 825         |
| Inköp   | 52 741            | 928 368           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 066 934</b>  | <b>3 014 193</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -141 556          | -52 116           |
| Årets avskrivningar                             | -104 244          | -89 440           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-245 800</b>   | <b>-141 556</b>   |
| Ingående uppskrivningar                         | 1 100 000         | 0                 |
| Årets uppskrivningar                            | 0                 | 1 100 000         |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp        | -30 501           | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>1 069 499</b>  | <b>1 100 000</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 890 633</b>  | <b>3 972 637</b>  |
| <b>Fördelning av uppskrivning</b>               |                   |                   |
| Byggnad   | 1 069 499         | 1 100 000         |
| Mark  | 0                 | 0                 |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 417 197           | 600 920           |
| Erhållna bidrag                                 | 0                 | -183 723          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>417 197</b>    | <b>417 197</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -41 720           | 0                 |
| Årets avskrivningar                             | -41 720           | -41 720           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-83 440</b>    | <b>-41 720</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>333 757</b>    | <b>375 477</b>    |

Erhållna bidrag för investering i materiella anläggningstillgångar uppgår ackumulerat till 757 998 kronor (757 998 kronor).

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 0                 | 25 000            |
| Tillkommande fordringar                         | 2 008 868         | 0                 |
| Avgående fordringar                             | -37 000           | 0                 |
| Omklassificeringar                              | 0                 | -25 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 971 868</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 971 868</b>  | <b>0</b>          |

**Not 8 Uppskrivningsfond**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång                              | 873 400        | 0              |
| Avsättning till uppskrivningsfond avseende fastighet | 0              | 1 100 000      |
| Uppskjuten skatt avseende uppskrivning               | 0              | -226 600       |
| Avskrivning uppskriven fastighet                     | -30 501        | 0              |
| Uppskjuten skatt avskrivning fastighet               | 6 283          | 0              |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                       | <b>849 182</b> | <b>873 400</b> |

**Not 9 Avsättningar**

|  | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Uppskjuten skatteskuld</b>                |                |                |
| Belopp vid årets ingång                      | 217 725        | 0              |
| Årets förändring, komponentindelning byggnad | -8 838         | -8 875         |
| Årets förändring, uppskrivning fastighet     | -6 283         | 226 600        |
|  | <b>202 604</b> | <b>217 725</b> |

**Not 10 Långfristiga skulder**

|   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                     | 4 185 000        | 2 233 000        |
|   | <b>4 185 000</b> | <b>2 233 000</b> |

**Not 11 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 4 530 000 kronor (2 563 000 kronor) redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                             | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut | 4 461 000        | 2 497 000        |
|                             | <b>4 461 000</b> | <b>2 497 000</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b> |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut | 69 000           | 66 000           |
|                             | <b>69 000</b>    | <b>66 000</b>    |

**Not 12 Ställda säkerheter**

|                               | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Fastighetsinteckningar</b> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar        | 5 000 000        | 5 000 000        |
|                               | <b>5 000 000</b> | <b>5 000 000</b> |

*Gustav Pettersson*  
Gustav Pettersson  
Ordförande  
2024-06-12

*Daniel Eriksson*  
Daniel Eriksson  
  
2024-06-13

*Jakob Pettersson*  
Jakob Pettersson  
  
2024-06-12