

Årsredovisning
för
Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB
559065-0346

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-21.
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
2023-05-08

Styrelsen och verkställande direktören för Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning. Bolaget har 54 hyresbostäder i området Östra Nibble, Äppelparken, Aromasväg som uppgår till en boarea om 3 576 kvm. Bostäderna stod färdiga hösten 2017 samt våren 2018.

I området Östra Nibble, Kamomillvägen har bolaget 48 hyresbostäder som uppgår till en boarea om 2 975 kvm. Bostäderna stod färdiga sommaren 2019, sommaren 2020 samt våren 2021.

Företaget har sitt säte i Västerås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknadsvärdet för bolagets fastigheter beräknas enligt en indikativ extern värdering i december 2022 uppgå till 170 MKr.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett dotterbolag till Carpenter i Mälardalen Holding AB, org.nr 559020-1587.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 586	9 362	7 531	5 556	4 173
Resultat efter finansiella poster	1 671	2 564	2 595	1 225	1 195
Balansomslutning	133 707	131 869	124 895	107 973	75 214
Soliditet (%)	2,0	0,7	0,4	0,4	0,6
Kassalikviditet (%)	45,1	28,4	18,8	31,8	36,1
* Soliditet (%)	23	22	18	14	11

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

* Soliditet beräknat utifrån ett justerat eget kapital och balansomslutning. Eget kapital har justerats med övervärdet (marknadsvärdet - bokfört värde) på fastigheten med avdrag för uppskjuten skatt.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	476 243	360 242	886 485
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		360 242	-360 242	0
Årets resultat			1 664 336	1 664 336
Belopp vid årets utgång	50 000	836 485	1 664 336	2 550 821

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	836 485
årets vinst	1 664 336
	2 500 821
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 500 821
	2 500 821

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyreintäkter	2	9 586 364 9 586 364	9 361 646 9 361 646
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 282 816	-2 897 421
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 737 307	-2 258 521
		-5 020 123	-5 155 942
Rörelseresultat		4 566 241	4 205 704
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-2 895 093	-1 641 391
		-2 895 093	-1 641 391
Resultat efter finansiella poster		1 671 148	2 564 313
Bokslutsdispositioner	3	26 000	-2 110 000
Resultat före skatt		1 697 148	454 313
Skatt på årets resultat		-32 812	-94 071
Årets resultat		1 664 336	360 242

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	118 206 967	120 944 274
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
		118 206 967	120 944 274
Summa anläggningstillgångar		118 206 967	120 944 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		15 050 877	9 551 877
Övriga fordringar		6 772	5 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	95 668
		15 057 649	9 653 295
<i>Kassa och bank</i>		442 075	1 271 270
Summa omsättningstillgångar		15 499 724	10 924 565
SUMMA TILLGÅNGAR		133 706 691	131 868 839

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		836 485	476 243
Årets resultat		1 664 336	360 242
		2 500 821	836 485
Summa eget kapital		2 550 821	886 485
Obeskattade reserver	6	163 000	110 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	96 601 500	92 485 500
Summa långfristiga skulder		96 601 500	92 485 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 100 000	1 974 000
Skulder till koncernföretag		2 000 000	2 000 000
Aktuella skatteskulder		126 883	592 887
Övriga skulder		38 354	460 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 126 133	33 359 717
Summa kortfristiga skulder		34 391 370	38 386 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 706 691	131 868 839

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

Bolagets intäkter består av hyreintäkter från uthyrning av bolagets bostadsfastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjat bostaden.

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 avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	15-100 år
-----------	-----------

Inkomstskatter

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar ägt rum.

Inköp av byggnadsentreprenad och fastighetstjänster såsom reparationer och underhåll görs från koncernbolaget Carpenter i Mälardalen AB.

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	0	-2 000 000
Erhållna koncernbidrag	79 000	0
Avsättning till periodiseringsfonder	-53 000	-110 000
	26 000	-2 110 000

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	144 805 335	76 458 705
Inköp	0	4 884 227
Omklassificeringar	0	63 462 403
Investeringsstöd	-17 748 850	-17 748 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 056 485	127 056 485
Ingående avskrivningar	-6 112 211	-3 853 690
Årets avskrivningar	-2 737 307	-2 258 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 849 518	-6 112 211
Utgående redovisat värde	118 206 967	120 944 274
Bokfört värde byggnader	115 762 332	118 499 639
Bokfört värde mark	2 444 635	2 444 635
	118 206 967	120 944 274

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	63 462 403
Omklassificeringar	0	-63 462 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfonder	163 000	110 000
	163 000	110 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	82 615 500	84 589 500
	82 615 500	84 589 500

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	100 300 000	97 600 000
	100 300 000	97 600 000

Västerås 2023-04-18

Per Vannesjö
Per Vannesjö
Ordförande

Alden Bilalovic
Alden Bilalovic

Enes Bilalovic
Enes Bilalovic

Stefan Lindh
Stefan Lindh

Binella Nezić Vannesjö
Binella Nezić Vannesjö

Elma Åhlin Bilalovic
Elma Åhlin Bilalovic
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-19

Grant Thornton Sweden AB

Maria Körkkö
Maria Körkkö
Godkänd revisor FAR

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB, org.nr 5590650346

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Carpenter Fastigheter Östra Nibble AB för år 2022.

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 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 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. Risken 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 2022 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 19 april 2023

Grant Thornton Sweden AB

Maria Körkkö
Maria Körkkö

Godkänd revisor