

# Årsredovisning

---

*PAAN Bostäder AB*

559056-2707

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-05-09.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av  
samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Sundsvall 2022-09-13



Andreas Ekström

# Årsredovisning

---

*PAAN Bostäder AB*

559056-2707

Styrelsen avger följande årsredovisning för  
räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2
- Resultaträkning	3
- Balansräkning	4 - 5
- Noter	6 - 8
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver verksamhet inom förvaltning av fastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till PAAN Holding AB, org nr 556994-4019.

Bolaget har under året fusionerat in samtliga aktier i Furukärnan Förvaltning AB, org nr 556543-2316.

Företaget har sitt säte i Sundsvall

### FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	1 003	634	595	597
Resultat efter finansiella poster	216	115	-87	197
Soliditet %	20	14	23	25

Nettoomsättningen avviker med mer än 30% pga fusion av bolag.

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	50 000	1 013 035	108 608
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>			
Balanseras i ny räkning		108 608	-108 608
Fusionsdifferens		583 738	
Årets resultat			110 258
Belopp vid årets utgång	50 000	1 705 381	110 258

### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Balanserat resultat	1 705 381
Årets resultat	110 258
<i>Summa</i>	<i>1 815 639</i>

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	1 815 639
<i>Summa</i>	<i>1 815 639</i>

## RESULTATRÄKNING

1

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 003 116	633 788
Övriga rörelseintäkter	2 819	—
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 005 935</b>	<b>633 788</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Fastighetskostnader	-321 850	-198 753
Övriga externa kostnader	-171 839	-138 592
Personalkostnader	-826	-27 552
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-118 965	-77 161
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-613 480</b>	<b>-442 058</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>392 455</b>	<b>191 730</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-176 422	-77 011
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-176 422</b>	<b>-77 011</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>216 033</b>	<b>114 719</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder	-65 000	—
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-65 000</b>	<b>—</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>151 033</b>	<b>114 719</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	-40 775	-6 111
<b>Årets resultat</b>	<b>110 258</b>	<b>108 608</b>

# BALANSRÄKNING

1

2021-12-31      2020-12-31

## TILLGÅNGAR

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	9 341 450	4 151 415
Inventarier, verktyg och installationer	4	32 225	41 225
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>9 373 675</i>	<i>4 192 640</i>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	5	–	3 826 931
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>–</i>	<i>3 826 931</i>

### Summa anläggningstillgångar

**9 373 675      8 019 571**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		193 701	106 338
Fordringar hos koncernföretag		27 011	33 689
Övriga fordringar		13	–
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>220 725</i>	<i>140 027</i>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		212 437	94 831
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>212 437</i>	<i>94 831</i>

### Summa omsättningstillgångar

**433 162      234 858**

## SUMMA TILLGÅNGAR

**9 806 837      8 254 429**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	50 000	50 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 705 381	1 013 035
Årets resultat	110 258	108 608
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>1 815 639</i>	<i>1 121 643</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 865 639</b>	<b>1 171 643</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfonder	105 000	–
<b>Summa obeskattade reserver</b>	<b>105 000</b>	<b>–</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 883 968	3 219 332
Skulder till koncernföretag	180 000	480 000
Övriga skulder	91 650	–
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 155 618</b>	<b>3 699 332</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	171 920	1 129 544
Leverantörsskulder	47 701	18 622
Skatteskulder	107 740	21 825
Övriga skulder	50 111	2 055 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	303 108	157 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>680 580</b>	<b>3 383 454</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9 806 837</b>	<b>8 254 429</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	År
Byggnader och mark	50
Inventarier, verktyg och installationer	5

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

*Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital*

*Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.*

Not 2	Medelantalet anställda	2021	2020
	Medelantalet anställda	0	1

Not 3	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 500 000	4 500 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	1 922 132	–
	Utgående anskaffningsvärden	6 422 132	4 500 000
	Ingående avskrivningar	-348 585	-275 199
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-955 300	-73 386
	Utgående avskrivningar	-1 303 885	-348 585
	Ingående uppskrivningar	0	–
	<i>Förändringar av uppskrivningar</i>		
	Årets uppskrivningar	4 223 203	–
	Utgående uppskrivningar	4 223 203	–
	<b>Redovisat värde</b>	<b>9 341 450</b>	<b>4 151 415</b>

Not		2021-12-31	2020-12-31
<b>4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	45 000	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	45 000
	Utgående anskaffningsvärden	45 000	45 000
	Ingående avskrivningar	-3 775	–
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-9 000	-3 775
	Utgående avskrivningar	-12 775	-3 775
	<b>Redovisat värde</b>	<b>32 225</b>	<b>41 225</b>
<b>5</b>	<b>Andelar i koncernföretag</b>		
	Ingående anskaffningsvärden	3 826 931	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	3 826 931
	Omklassificeringar, fusion	-3 826 931	–
	Utgående anskaffningsvärden	0	3 826 931
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 826 931</b>
<b>6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>		
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 601 106	1 699 612
<b>7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>		
	Fastighetsinteckningar	7 540 000	4 655 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 540 000</b>	<b>4 655 000</b>
<b>8</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>		
	Eventualförpliktelser	–	856 416

Borgensåtagande till förmån för Furukärnan Förvaltning AB.

**Not 9 Fusion enligt koncernvärdesmetoden**

Bolaget har fusionerat in Furukärnan Förvaltning AB per 210429.

*UNDERSKRIFTER*

Sundsvall

Andreas Ekström  
2022-05-09

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-09

Esko Ruusila  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2022 22:45

SENT BY OWNER:  
Samuel Westrin · 30.06.2022 19:29

DOCUMENT ID:  
r1esplsq9

ENVELOPE ID:  
H11IPIJQ9-r1esplsq9

DOCUMENT NAME:

PAAN Bostäder AB 20210101-20211231.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	COMPLETED AT	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS EKSTRÖM andreas@bova.se	Signed Authenticated	30.06.2022 22:14 30.06.2022 22:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/10/1982) IP: 90.143.240.56
2. ESKO RUUSILA esko.ruusila@se.gt.com	Signed Authenticated	30.06.2022 22:45 30.06.2022 22:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/03/1983) IP: 95.193.2.51

\*Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



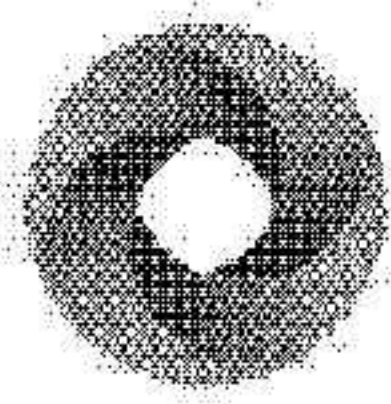
GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PDF  
sealed



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i PAAN Bostäder AB  
Org.nr. 559056-2707

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för PAAN Bostäder AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av PAAN Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till PAAN Bostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för PAAN Bostäder AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till PAAN Bostäder AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 30 juni 2022

Grant Thornton Sweden AB

Esko Ruusila

Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
30.06.2022 22:45

SENT BY OWNER:  
Samuel Westrin · 30.06.2022 19:39

DOCUMENT ID:  
S1qTJDo5c

ENVELOPE ID:  
BJtTywsq5-S1qTJDo5c

DOCUMENT NAME:  
RB Bostäder RB ISA\_AB\_2022.1.pdf  
1 page

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	COMPLETED BY	DATE	STATUS	DETAILS
1. ESKO RUUSILA esko.ruusila@se.gt.com	Signed Authenticated		30.06.2022 22:45 30.06.2022 22:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 16/03/1983) IP: 178.174.137.39

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

