

# Årsredovisning

för

## Lerstenen Fastighets AB

556228-2292

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-06.

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:

Erik Sällström, Styrelseledamot

2024-05-06

Styrelsen och verkställande direktören för Lerstenen Fastighets 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

### Verksamheten

#### *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, 556863-1682 med säte i Umeå..

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	38 165	36 876	36 045	35 431	34 623
Resultat efter finansiella poster	4 800	8 969	11 513	13 069	12 321
Soliditet (%)	2,6	3,6	1,9	2,3	2,2

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	3 000 000	600 000	2 646 331	10 536 493	<b>16 782 824</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-5 000 000		<b>-5 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			10 536 493	-10 536 493	<b>0</b>
				154 045	<b>154 045</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 000 000</b>	<b>600 000</b>	<b>8 182 824</b>	<b>154 045</b>	<b>11 936 869</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 182 825
årets vinst	154 045
	<b>8 336 870</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	8 336 870
	<b>8 336 870</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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		38 164 914	36 876 837
Övriga rörelseintäkter		14 650	9 850
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>38 179 564</b>	<b>36 886 687</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-17 740 043	-18 029 629
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 057 320	-3 057 320
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 797 363</b>	<b>-21 086 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 382 201</b>	<b>15 799 738</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	7 070 500	1 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 652 506	-6 832 311
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-12 582 006</b>	<b>-6 830 692</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 800 195</b>	<b>8 969 046</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	4 000 000
Lämnade koncernbidrag		-3 000 000	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-3 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 800 195</b>	<b>12 969 046</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 646 150	-2 432 553
<b>Årets resultat</b>		<b>154 045</b>	<b>10 536 493</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	3	280 304 865	283 362 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>280 304 865</b>	<b>283 362 185</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5, 6	2 000	2 000
Fordringar hos koncernföretag	7	175 100 000	175 100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>175 102 000</b>	<b>175 102 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>455 406 865</b>	<b>458 464 185</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		155 022	149 168
Övriga fordringar		528 053	1 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		367 482	324 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 050 557</b>	<b>475 233</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 043 180	7 051 668
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 043 180</b>	<b>7 051 668</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 093 737</b>	<b>7 526 901</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>464 500 602</b>	<b>465 991 086</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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 000 000	3 000 000
Reservfond		600 000	600 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 600 000</b>	<b>3 600 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 182 825	2 646 331
Årets resultat		154 045	10 536 493
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>8 336 870</b>	<b>13 182 824</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 936 870</b>	<b>16 782 824</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		432 900 000	432 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>432 900 000</b>	<b>432 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 477 044	1 276 753
Skulder till koncernföretag		13 431 307	10 431 307
Skatteskulder		0	230 121
Övriga skulder		93 051	58 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 662 330	4 311 553
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 663 732</b>	<b>16 308 262</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>464 500 602</b>	<b>465 991 086</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år

#### Avskrivning

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 nyttjande tiden. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Byggnader 100 år

#### 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	148 498	1 619
Ränteintäkter från koncernföretag	6 922 002	0
	<b>7 070 500</b>	<b>1 619</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	236 176 700	233 524 921
Omklassificeringar	0	2 651 779
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>236 176 700</b>	<b>236 176 700</b>
Ingående avskrivningar	-54 551 431	-52 443 311
Årets avskrivningar	-2 108 120	-2 108 120
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-56 659 551</b>	<b>-54 551 431</b>
Fusionsövertvärde	106 482 916	106 482 916
Ingående avskrivningar uppskrivet belopp	-4 746 000	-3 796 800
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-949 200	-949 200
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>100 787 716</b>	<b>101 736 916</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 304 865</b>	<b>283 362 185</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 651 779
Omklassificeringar	0	-2 651 779
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

### Not 6 Specifikation andelar koncernföretag

Namn	Bokfört värde
Lerstenen Nystanet KB	2 000
	<b>2 000</b>

Lerstenen Nystanet KB	Org.nr 969621-2738	Säte Umeå
-----------------------	-----------------------	--------------

Bolaget är komplementär.

### Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	175 100 000	160 600 000
Tillkommande fordringar	0	14 500 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>175 100 000</b>	<b>175 100 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>175 100 000</b>	<b>175 100 000</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	432 900 000	432 900 000
	<b>432 900 000</b>	<b>432 900 000</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	432 900 000	432 900 000
	<b>432 900 000</b>	<b>432 900 000</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ansvarsförbindelse koncernföretag	100 000 000	101 483 000
	<b>100 000 000</b>	<b>101 483 000</b>

### Not 11 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Lerstenen Invest AB, Org Nr 556863-1682, med säte i Umeå. Lerstenen Invest AB upprättar koncernredovisning.

Umeå 2024-03-20

*Lars Sällström*  
Lars Sällström  
Ordförande

*Erik Sällström*  
Erik Sällström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-22

Ernst & Young AB

*Magnus Pousette*  
Magnus Pousette  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lersteden Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lersteden Fastighets 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.

#### 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 Lersteden Fastighets 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 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 innehåll 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 av Lerstene Fastighets AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lerstene Fastighets 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Umeå den 22 mars 2024

Ernst & Young AB

*Magnus Pousette*

Magnus Pousette  
Auktoriserad revisor