

Bolagsverket

2023-07-11

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Påvel Ångerman

559070-1529

Räkenskapsåret

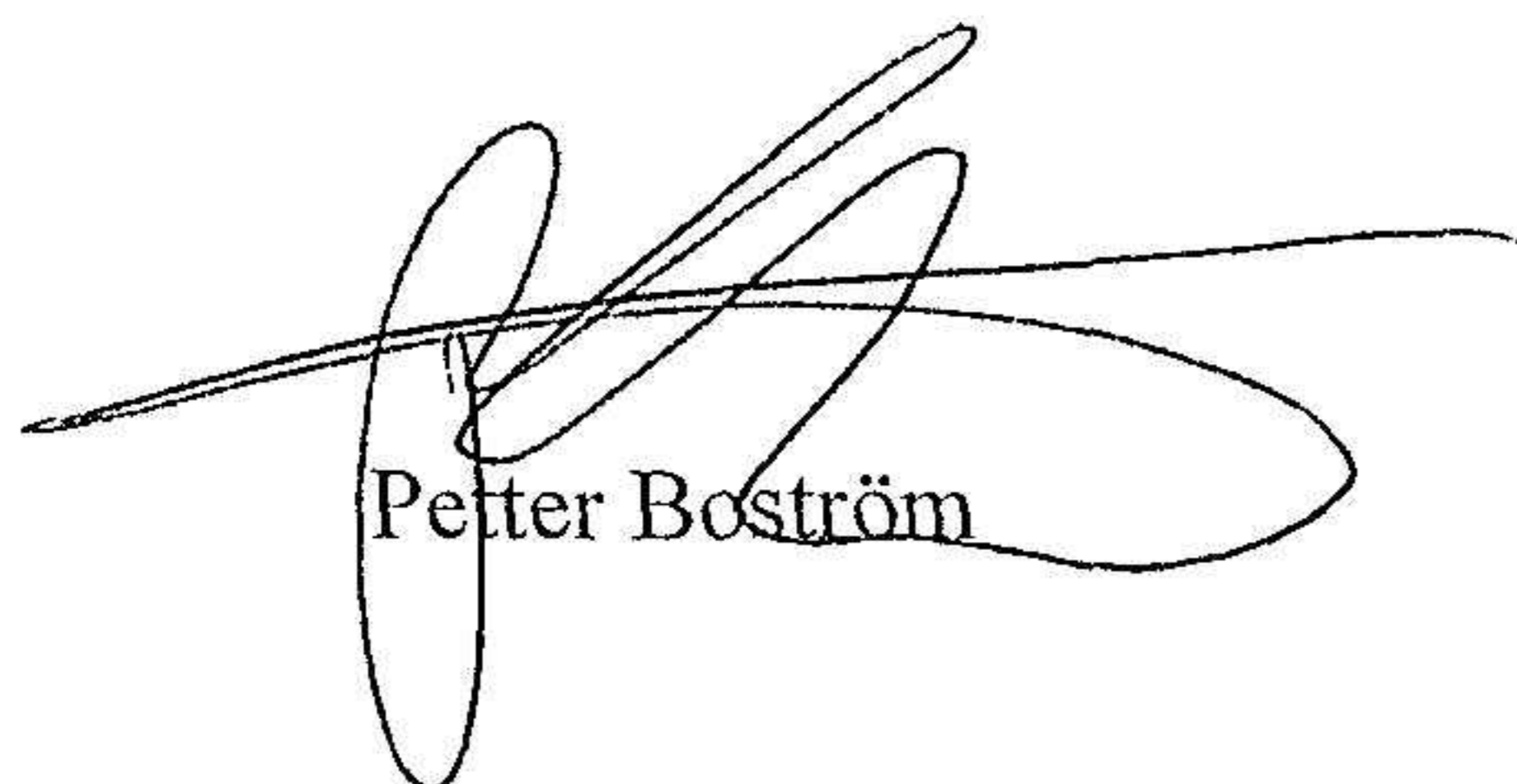
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Påvel Ångerman intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-07-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Sundsvall 2023-07-10



Petter Boström

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Påvel Ångerman**  
559070-1529  
Räkenskapsåret  
2022

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsen för Fastighets AB Påvel Ångerman 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

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Gävle Norr 9:7 i Gävle kommun. Fastigheten är under ombyggnad till bostäder.

Bolaget ägs till 93,5% av Peritas Fastigheter AB, 559027-4691 med säte i Sundsvall och ägs till 6,5% av Fornell Invest AB, 559041-3893.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är under ombyggnad och har delvis färdigställts under 2022. Resterande färdigställs under 2023 och uthyrning av fastigheten påbörjas från 1 april 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	0	0	31	1 219
Resultat efter finansiella poster	-36 981	-2 968	-2 639	-2 944
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,1	0,2

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 494	31 906	<b>83 400</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		31 906	-31 906	<b>0</b>
Erhållet villkortat aktieägartillskott		36 950 000		<b>36 950 000</b>
Årets resultat			-36 981 224	<b>-36 981 224</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>36 983 400</b>	<b>-36 981 224</b>	<b>52 176</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	36 983 400
årets förlust	-36 981 224
	<b>2 176</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	2 176
---	-------

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

2023071125757

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		0	6
		<b>0</b>	<b>6</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 256 052	-1 149 275
Övriga externa kostnader		-333 704	-193 382
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 921 322	-569 253
		<b>-34 511 078</b>	<b>-1 911 910</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 511 078</b>	<b>-1 911 904</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 470 214	-1 056 190
		<b>-2 470 146</b>	<b>-1 056 190</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 981 224</b>	<b>-2 968 094</b>
Bokslutsdispositioner		0	3 000 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 981 224</b>	<b>31 906</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 981 224</b>	<b>31 906</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	938 883	33 860 205
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	79 061 117	32 820 258
		<b>80 000 000</b>	<b>66 680 463</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 000 000</b>	<b>66 680 463</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		42 612	13 064
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	32 573
		<b>42 612</b>	<b>45 637</b>
<i>Kassa och bank</i>		87 029	1 055 309
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>129 641</b>	<b>1 100 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>80 129 641</b>	<b>67 781 409</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		36 983 400	1 494
Årets resultat		-36 981 224	31 906
		<b>2 176</b>	<b>33 400</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52 176</b>	<b>83 400</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv	6	0	18 665 794
Skulder till koncernföretag		15 481 359	15 015 471
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 481 359</b>	<b>33 681 265</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	60 200 000	32 200 000
Leverantörsskulder		4 165 179	1 653 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 927	163 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>64 596 106</b>	<b>34 016 744</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 129 641</b>	<b>67 781 409</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Byte av redovisningsprincip

Från och med räkenskapsåret 2020 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2008:1 (K2). Övergången har gjorts i enlighet med föreskriften i K3s kapitel 35. Fastighets AB Påvel Ångerman är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterades i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och 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:

Byggnad 50 år

#### Uppskjuten skatt

Bolaget fusionerades under räkenskapsåret 2017 med ett dotterbolag. Då förvärvet var ett rent substansförvärv värderades den uppskjutna skatteskulden initialt till det belopp som åsattes av parterna vid beräkningen av köpeskillingen i enlighet med undantagsregeln om rena substansförvärv. Skillnaden mellan bokförd uppskjuten skatt och uppskjuten skatt till nominellt belopp uppgår till 4 249 000 kr.

#### 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 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 200 000	60 200 000
	<b>60 200 000</b>	<b>60 200 000</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	725 888	346 151
	<b>725 888</b>	<b>346 151</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	36 352 797	36 352 797
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 352 797</b>	<b>36 352 797</b>
Ingående avskrivningar	-2 492 592	-1 923 339
Årets avskrivningar	-569 268	-569 253
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 061 860</b>	<b>-2 492 592</b>
Årets nedskrivningar	-32 352 054	
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-32 352 054</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>938 883</b>	<b>33 860 205</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	32 820 258	17 061 929
Inköp	46 240 859	15 758 329
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>79 061 117</b>	<b>32 820 258</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79 061 117</b>	<b>32 820 258</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

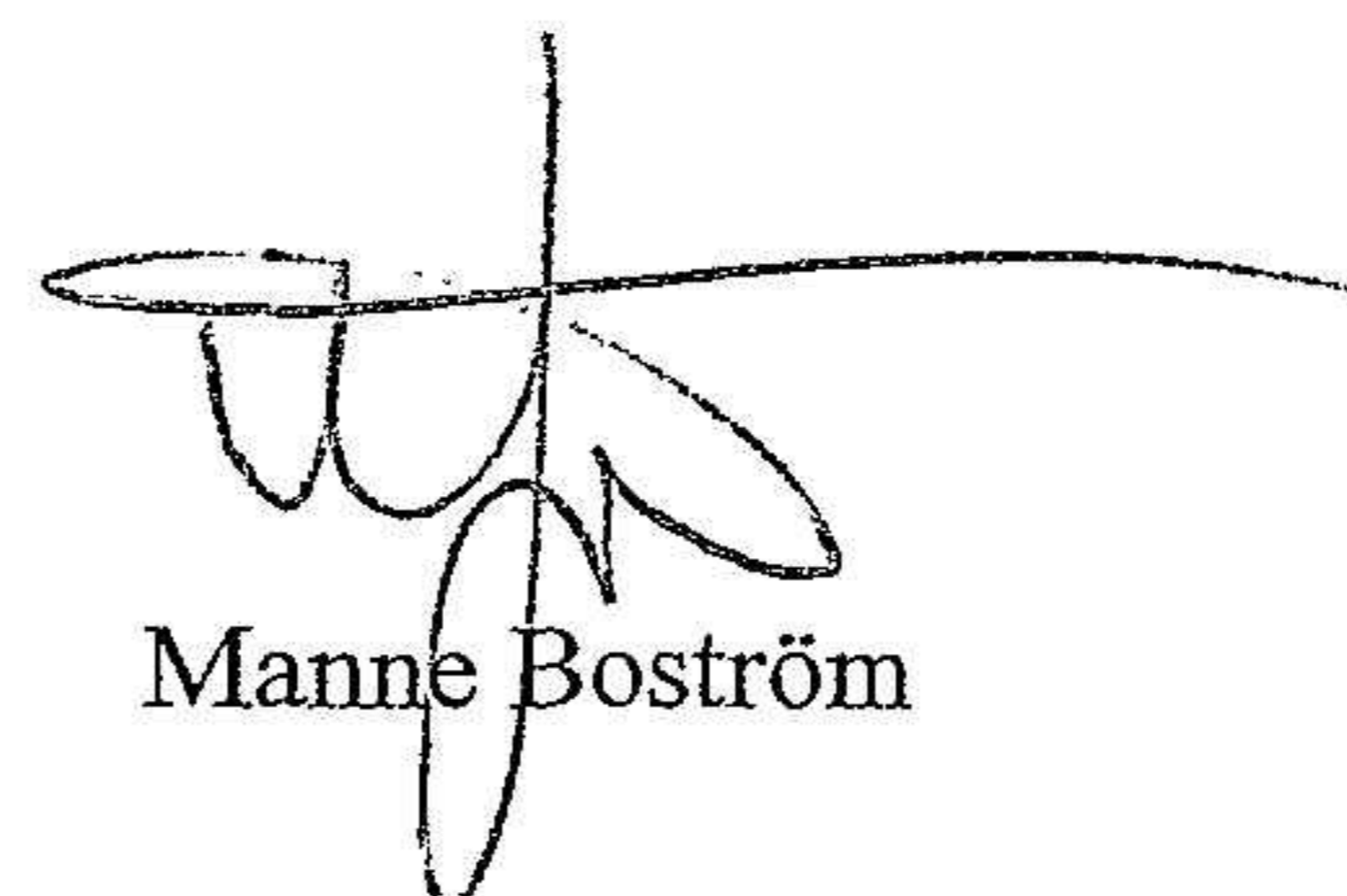
Företagets banklån om 60 200 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning inom 1 år efter balansdagen, varav 32 200 000 kr avses att omsättas i nytt lån.	-32 200 000	-50 865 794
Byggnadskreditiv (total limit 28 000 000 kr) avses att under kommande året läggas om till långfristig finansiering.	-28 000 000	-18 665 794
	<b>-60 200 000</b>	<b>-69 531 588</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

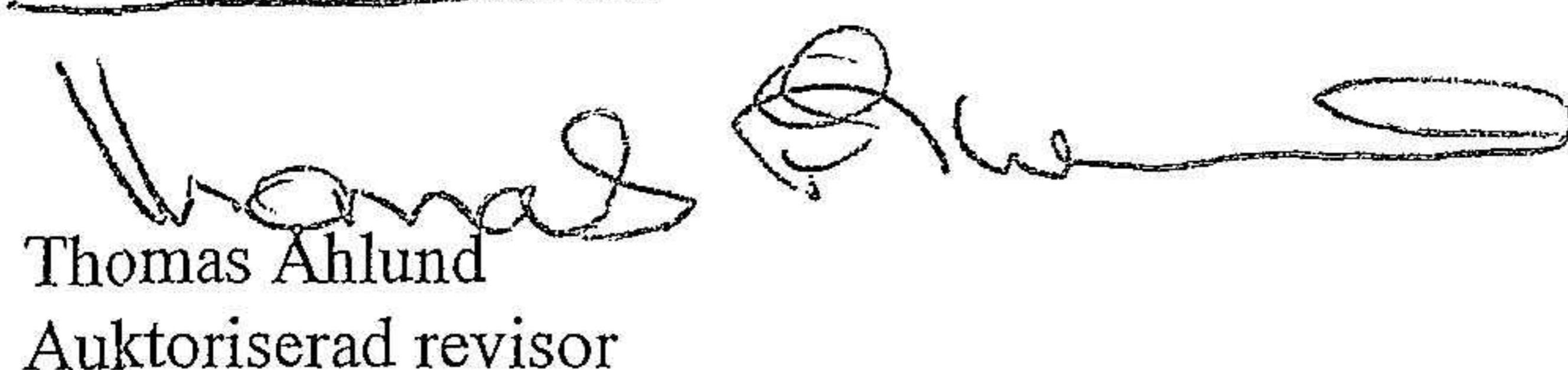
Sundsvall 2023-06-20

  
Petter Boström  
Verkställande direktör

  
Manne Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-07-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Thomas Ahlund  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Påvel Ångerman, org.nr 559070-1529

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Påvel Ångerman för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Påvel Ångermans 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 för Fastighets AB Påvel Ångerman.

### 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 Fastighets AB Påvel Ångerman 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

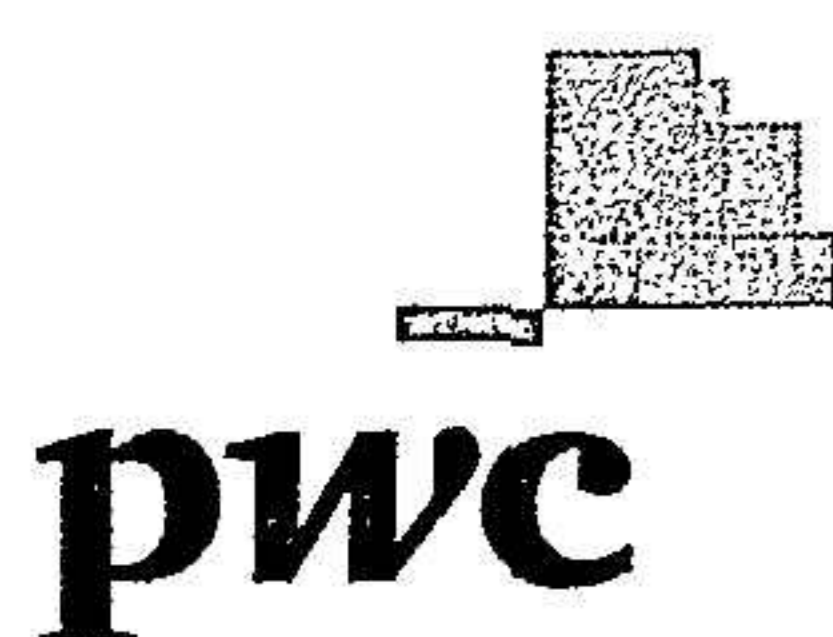
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Påvel Ångerman 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 Fastighets AB Påvel Ångerman 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. Den 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
- 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 10 juli 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thomas Åhlund  
Auktoriserad revisor