

**Årsredovisning**  
för  
**Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland**  
**AB**

556095-7143

Räkenskapsåret

2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-29.  
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:**

Johan Lundberg, Styrelseledamot  
2023-06-29

Styrelsen och verkställande direktören för Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland AB utgörs av 78 hyreslägenheter om ca 6000 kvm beläget i Kalmar och på Öland.

Målet för Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland AB är att skapa ett personligt fastighetsbolag med fokus på hyresgästerna, där trivsel, säkerhet och trygghet är ledord. Vidare är långsiktighet prioriterat där bolaget fokuserar på att utveckla fastigheterna och dess områden över tid.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Uthyrningsgraden har varit mycket hög för hela fastighetsbeståndet under 2022. Efterfrågan av lediga lägenheter har också varit genomgående bra.

Fortsatt fokus har varit att fortsätta skapa en miljö där hyresgästerna trivs och mår bra. Förutom daglig skötsel av området har löpande renoverat ytskikten för att ytterligare förbättra boendesituationen och skapa trivsel.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	6 586	6 428	6 328	6 155
Resultat efter finansiella poster	1 558	1 784	1 888	1 295
Soliditet (%)	21,4	19,0	22,6	20,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 000 000	800 000	1 052 516	1 144 176	<b>6 996 692</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			1 144 175	-1 144 175	<b>0</b>
Årets resultat				1 134 581	<b>1 134 581</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 000 000</b>	<b>800 000</b>	<b>2 196 691</b>	<b>1 134 582</b>	<b>8 131 273</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 196 692
årets vinst	1 134 581
	<b>3 331 273</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	3 331 273
	<b>3 331 273</b>

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

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	6 585 838	6 428 021
Övriga rörelseintäkter	11 414	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>6 597 252</b>	<b>6 428 021</b>

### Rörelsekostnader

Handelsvaror	-2 473 065	-2 281 850
Övriga externa kostnader	-847 352	-813 202
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-937 387	-937 387
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 257 804</b>	<b>-4 032 439</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 339 448</b>	<b>2 395 582</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 441	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-783 642	-611 105
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-781 201</b>	<b>-611 105</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 558 247</b>	<b>1 784 477</b>

### Bokslutsdispositioner

Förändring av periodiseringsfonder	-120 000	-338 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-120 000</b>	<b>-338 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 438 247</b>	<b>1 446 477</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-303 666	-302 302
<b>Årets resultat</b>	<b>1 134 581</b>	<b>1 144 175</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	2	41 159 270	42 096 657
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 159 270</b>	<b>42 096 657</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>41 159 270</b>	<b>42 096 657</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 157 655	1 107 727
Fordringar hos koncernföretag		5 433 215	3 933 215
Övriga fordringar		341 666	343 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 870	174 246
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 121 406</b>	<b>5 558 190</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		424 844	721 321
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>424 844</b>	<b>721 321</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 546 250</b>	<b>6 279 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 705 520</b>	<b>48 376 168</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		4 000 000	4 000 000
Reservfond		800 000	800 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 196 692	1 052 516
Årets resultat		1 134 581	1 144 175
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 331 273</b>	<b>2 196 691</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 131 273</b>	<b>6 996 691</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		2 861 000	2 741 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>2 861 000</b>	<b>2 741 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut		34 650 000	35 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 650 000</b>	<b>35 650 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		368 044	359 031
Övriga skulder		1 000 000	1 000 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 695 203	1 629 446
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 063 247</b>	<b>2 988 477</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 705 520</b>	<b>48 376 168</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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 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 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 533 147	50 533 147
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 533 147</b>	<b>50 533 147</b>
Ingående avskrivningar	-8 436 490	-7 499 103
Årets avskrivningar	-937 387	-937 387
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 373 877</b>	<b>-8 436 490</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 159 270</b>	<b>42 096 657</b>

### Not 3 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	850 000	850 000
Fastighetsinteckning	47 941 000	47 941 000
	<b>48 791 000</b>	<b>48 791 000</b>

Stockholm 2023-06-28

*Fredrik Lundberg*  
Fredrik Lundberg  
Verkställande direktör

*Johan Lundberg*  
Johan Lundberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

*Franz Lindström*  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland AB, org.nr 556095-7143

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland AB enligt god revisorssed 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 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

Mina 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören 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 Stentulpanen Fastigheter i Kalmar & Öland 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 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 trygghande 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 trygghande 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 styrelseledamoten eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 28 juni 2023

*Franz Lindström*

Franz Lindström  
Auktoriserad revisor