

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB

Org.nr. 556827-9821

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-09.

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
Pernilla Lundin, Styrelseledamot
2025-04-22

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Företaget har under året haft hyresgäst i färdigställd kontorsbyggnad med avtalsperiod som sträckt sig över hela räkenskapsåret vilket bidrar till den ökade omsättningen.

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Säte

Företagets säte är i Gävle.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 041 445	4 740 926	2 460 979	1 678 513	1 400 419
Res. efter finansiella poster	1 044 481	141 920	1 114 084	712 127	569 169
Balansomslutning	50 762 732	55 633 998	13 776 357	11 186 509	10 823 392
Soliditet (%)	3,87	1,85	6,83	31,62	27,48

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	891 751	90 013	1 031 764
Balanseras i ny räkning		90 013	-90 013	0
Årets resultat			936 932	936 932
Belopp vid årets utgång	50 000	981 764	936 932	1 968 696

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	981 764
årets vinst	<u>936 932</u>
	1 918 696
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>1 918 696</u>
	1 918 696

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB

Org.nr. 556827-9821

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		6 041 445	4 740 926
Övriga rörelseintäkter		<u>174 463</u>	<u>34 030</u>
		6 215 908	4 774 956
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-134 444	-418 168
Övriga externa kostnader		-1 366 407	-605 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 526 004	-117 500
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-2 914 198</u>
		-3 026 855	-4 055 363
Rörelseresultat		3 189 053	719 593
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		22 894	2 186
Räntekostnader		<u>-2 167 466</u>	<u>-579 859</u>
		-2 144 572	-577 673
Resultat efter finansiella poster		1 044 481	141 920
Resultat före skatt		1 044 481	141 920
Skatt på årets resultat		-107 549	-51 907
Årets resultat		<u>936 932</u>	<u>90 013</u>

Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB

Org.nr. 556827-9821

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	2	<u>133 197</u>	<u>0</u>
		133 197	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	<u>48 600 473</u>	<u>50 109 674</u>
		48 600 473	50 109 674
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		<u>120 451</u>	<u>11 122</u>
		120 451	11 122
Summa anläggningstillgångar		48 854 121	50 120 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 041	656 825
Aktuell skattefordran		0	212 046
Övriga fordringar		<u>0</u>	<u>1 876 887</u>
		81 041	2 745 758
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 827 570</u>	<u>2 767 444</u>
Summa kassa och bank		1 827 570	2 767 444
Summa omsättningstillgångar		1 908 611	5 513 202
SUMMA TILLGÅNGAR		50 762 732	55 633 998

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		981 764	891 751
Årets resultat		936 932	90 013
		<u>1 918 696</u>	<u>981 764</u>
Summa eget kapital		<u>1 968 696</u>	<u>1 031 764</u>
Långfristiga skulder	4		
Skulder till kreditinstitut		35 250 000	32 362 501
Skulder till koncernföretag		3 920 000	3 130 000
Övriga skulder		1 108 148	2 088 148
Summa långfristiga skulder		<u>40 278 148</u>	<u>37 580 649</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 200 000	636 727
Leverantörsskulder		1 399 927	7 675 575
Skulder till koncernföretag		4 235 000	6 405 000
Aktuella skatteskulder		155 078	0
Övriga skulder		1 015 020	411 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		510 863	1 892 431
Summa kortfristiga skulder		<u>8 515 888</u>	<u>17 021 585</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 762 732	55 633 998

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	5

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Not 2	Koncessioner, patent, licenser, varumärken m.m.	2024-12-31	2023-12-31
	Inköp	<u>150 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 000	0
	Årets avskrivningar	<u>-16 803</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 803	0
	Utgående redovisat värde	<u>133 197</u>	<u>0</u>

NOTER

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 066 748	10 715 000
	Inköp	0	41 255 100
	Försäljningar/utrangeringar	0	-4 972 000
	Omklassificeringar	0	4 068 648
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 066 748	51 066 748
	Ingående avskrivningar	-957 074	-2 897 376
	Försäljningar/utrangeringar	0	2 057 802
	Årets avskrivningar	-1 509 201	-117 500
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 466 275	-957 074
	Utgående redovisat värde	48 600 473	50 109 674
	Redovisat värde byggnader	46 457 473	47 966 674
	Redovisat värde mark	2 143 000	2 143 000
		48 600 473	50 109 674
	I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	48 600 473	50 109 674
Not 4	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	30 450 000	27 562 501
Not 5	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	37 050 000	33 550 000
	Summa ställda säkerheter	37 050 000	33 550 000
Not 6	Koncernförhållanden		
	Bolaget ägs till 60% av Fredrik Pierre Förvaltning AB, 556827-9805, säte Gävle. 40% äger by ilo AB, 556810-8665, säte Gävle.		

NOTER

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Gävle

Fredrik Pierre

Fredrik Pierre

2025-04-09

Viktor Lundin

Viktor Lundin

2025-04-09

Therese Pierre

Therese Pierre

2025-04-09

Pernilla Lundin

Pernilla Lundin

2025-04-09

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2025.

Mimmi Lind

Mimmi Lind

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Daniel Ageflod

Daniel Ageflod

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB, org.nr 556827-9821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Lysgatan 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsbolaget Lysgatan 2 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 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 styrelsen 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 revisions sed 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. 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsbolaget Lysgatan 2 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 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

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 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.

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 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle
2025-04-09

Mimmi Lind
Mimmi Lind
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Daniel Ageflod
Daniel Ageflod
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR