

# Årsredovisning

för

## LBF Luleå Bostad & Förvaltning AB

556990-4765

Räkenskapsåret

2025

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-24.

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:

Mikael Lindgren, Styrelseledamot

2026-03-24

Styrelsen för LBF Luleå Bostad & Förvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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*

Bolaget äger och förvaltar aktier i fastighetsförvaltande dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Luleå.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2025</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -341        | -534        | -481        | 7 409       |
| Soliditet (%)                     | 22,9        | 22,6        | 22,6        | 22,5        |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 9 986 781                      | 1 108                     | <b>10 037 889</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                   |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 1 108                          | -1 108                    | <b>0</b>          |
| Årets resultat                              |                           |                                | 137 494                   | <b>137 494</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>9 987 889</b>               | <b>137 494</b>            | <b>10 175 383</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                   |
|---|-------------------|
| balanserad vinst                            | 9 987 889         |
| årets vinst                                 | 137 494           |
|   | <b>10 125 383</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 10 125 383        |
|   | <b>10 125 383</b> |

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

## Resultaträkning

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

**Summa rörelseintäkter**

**0**

**0**

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-34 249

-35 375

**Summa rörelsekostnader**

**-34 249**

**-35 375**

**Rörelseresultat**

**-34 249**

**-35 375**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

125 000

0

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

17 018

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

116

Räntekostnader och liknande resultatposter

-448 975

-498 528

**Summa finansiella poster**

**-306 957**

**-498 412**

**Resultat efter finansiella poster**

**-341 206**

**-533 787**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

478 700

687 000

Lämnade koncernbidrag

0

-150 000

**Summa bokslutsdispositioner**

**478 700**

**537 000**

**Resultat före skatt**

**137 494**

**3 213**

### Skatter

Skatt på årets resultat

0

-2 105

**Årets resultat**

**137 494**

**1 108**

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                       | 2, 3       | 44 250 000        | 44 250 000        |
| Andra långfristiga fordringar                  | 4          | 0                 | 50 000            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>44 250 000</b> | <b>44 300 000</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>44 250 000</b> | <b>44 300 000</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              |            | 2 121             | 13 077            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>2 121</b>      | <b>13 077</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 228 332           | 116 243           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>228 332</b>    | <b>116 243</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>230 453</b>    | <b>129 320</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>44 480 453</b> | <b>44 429 320</b> |

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 987 889

9 986 781

Årets resultat

137 494

1 108

**Summa fritt eget kapital**

**10 125 383**

**9 987 889**

**Summa eget kapital**

**10 175 383**

**10 037 889**

#### Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

26 757 800

26 824 500

Övriga skulder

7 530 790

7 530 790

**Summa långfristiga skulder**

**34 288 590**

**34 355 290**

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

2 105

15 066

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14 375

21 075

**Summa kortfristiga skulder**

**16 480**

**36 141**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**44 480 453**

**44 429 320**

## 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.

### Not 2 Andelar i koncernföretag

|   | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 44 250 000        | 44 250 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>44 250 000</b> | <b>44 250 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>44 250 000</b> | <b>44 250 000</b> |

### Not 3 Specifikation andelar koncernföretag

| Namn                 | Kapital-<br>andel | Rösträtts-<br>andel | Antal<br>andelar | Bokfört<br>värde  |
|----------------------|-------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| LBF Bokhållaren 6 AB | 100%              | 100%                | 2 000            | 4 200 000         |
| LBF Gåsen 13 AB      | 100%              | 100%                | 500              | 40 050 000        |
|                      |                   |                     |                  | <b>44 250 000</b> |

|                      | Org.nr      | Säte  |
|----------------------|-------------|-------|
| LBF Bokhållaren 6 AB | 556433-2699 | Luleå |
| LBF Gåsen 13 AB      | 559208-9741 | Luleå |

### Not 4 Andra långfristiga fordringar

|   | 2025-12-31 | 2024-12-31    |
|---|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 50 000     | 50 000        |
| Avgående fordringar                             | -50 000    | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>0</b>   | <b>50 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>   | <b>50 000</b> |

### Not 6 Eventualförpliktelser

|                                    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Borgen till förmån för dotterbolag | 55 511 670        | 56 374 434        |
|                                    | <b>55 511 670</b> | <b>56 374 434</b> |

Årsredovisningen beslutades 2026-03-23

Luleå

*Mikael Lindgren*  
Mikael Lindgren

2026-03-23

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24

*Håkan Uddström*  
Håkan Uddström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LBF Luleå Bostad & Förvaltning AB  
Org.nr 556990-4765

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LBF Luleå Bostad & Förvaltning AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LBF Luleå Bostad & Förvaltning ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 LBF Luleå Bostad & Förvaltning 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 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.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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 förvaltning för LBF Luleå Bostad & Förvaltning AB för räkenskapsåret 2025 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 LBF Luleå Bostad & Förvaltning 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 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 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.

Boden 2026-03-24

*Håkan Uddström*

---

Håkan Uddström  
Auktoriserad revisor