

# Årsredovisning

## Loci Fastigheter AB

Org.nr 556309-6519

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Loci Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den *25/6* 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Karlshamn den *25/6* 2024

  
Claes Bjerede

# Årsredovisning

## Loci Fastigheter AB

Org.nr 556309-6519

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Loci Fastigheter AB avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Karlshamn

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av fastighetsförvaltning.

Bolaget har sitt säte i Karlshamn.

<b>Flerårsöversikt</b> (tkr)	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	7 156	6 375	5 056	3 918
Resultat efter finansiella poster	1 418	1 780	886	333
Balansomslutning	36 073	36 780	26 468	26 643
Soliditet (%)	19	15	17	14

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### 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	520 000	60 000	3 356 105	1 065 271	<b>5 001 376</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 065 271	-1 065 271	<b>0</b>
Årets resultat				817 834	<b>817 834</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>520 000</b>	<b>60 000</b>	<b>4 421 376</b>	<b>817 834</b>	<b>5 819 210</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 421 376
årets vinst	817 834
	<b>5 239 210</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 239 210
	<b>5 239 210</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		7 155 585	6 375 467
Övriga rörelseintäkter		126 464	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 282 049</b>	<b>6 375 467</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetsomkostnader		-1 733 482	-2 045 485
Övriga externa kostnader		-1 066 214	-641 517
Personalkostnader	2	-204 824	-80 988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 574 885	-1 197 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 579 405</b>	<b>-3 965 639</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 702 644</b>	<b>2 409 828</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71 415	841
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 356 002	-630 933
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 284 587</b>	<b>-630 092</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 418 057</b>	<b>1 779 736</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-363 000	-447 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-363 000</b>	<b>-447 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 055 057</b>	<b>1 332 736</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-237 223	-267 465
<b>Årets resultat</b>		<b>817 834</b>	<b>1 065 271</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	26 798 182	25 979 058
Inventarier, verktyg och installationer	4	517 954	666 026
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	2 939 683	4 539 927
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 255 819</b>	<b>31 185 011</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 255 819</b>	<b>31 185 011</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 265 023	1 796 878
Fordringar hos koncernföretag		2 863 330	3 323 330
Övriga fordringar		91 322	1 698 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		326 395	274 154
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 546 070</b>	<b>7 092 809</b>
<i>Kassa och bank</i>	6		
Kassa och bank		271 164	1 829
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>271 164</b>	<b>1 829</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 817 234</b>	<b>7 094 638</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 073 053</b>	<b>38 279 649</b>

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		520 000	520 000
Reservfond		60 000	60 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>580 000</b>	<b>580 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 421 376	3 356 105
Årets resultat		817 834	1 065 271
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 239 210</b>	<b>4 421 376</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 819 210</b>	<b>5 001 376</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	7	1 391 000	1 028 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 391 000</b>	<b>1 028 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	8 6	0	2 818 293
Skulder till kreditinstitut		21 531 659	20 005 250
Övriga skulder		1 252 919	1 317 919
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 784 578</b>	<b>24 141 462</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		1 431 504	1 276 500
Leverantörsskulder		720 468	2 774 944
Övriga skulder		2 305 370	2 006 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 620 923	2 050 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 078 265</b>	<b>8 108 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 073 053</b>	<b>38 279 649</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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	25-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

**Not 3 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 575 594	26 589 539
Inköp	586 293	7 986 055
Omklassificeringar	1 599 644	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 761 531</b>	<b>34 575 594</b>
Ingående avskrivningar	-8 648 860	-7 603 368
Årets avskrivningar	-1 349 376	-1 045 492
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 998 236</b>	<b>-8 648 860</b>
Ingående uppskrivningar	52 324	69 761
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-17 437	-17 437
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>34 887</b>	<b>52 324</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 798 182</b>	<b>25 979 058</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 424 393	930 623
Inköp	60 000	493 770
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 484 393</b>	<b>1 424 393</b>
Ingående avskrivningar	-758 367	-623 647
Årets avskrivningar	-208 072	-134 720
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-966 439</b>	<b>-758 367</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>517 954</b>	<b>666 026</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 539 927	2 589 829
Inköp	0	1 950 098
Försäljningar/utrangeringar	-600	0
Omklassificeringar	-1 599 644	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 939 683</b>	<b>4 539 927</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 939 683</b>	<b>4 539 927</b>

2024062705813

**Not 6 Checkräkningskredit**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	1 000 000	4 100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	2 818 293

**Not 7 Obeskattade reserver**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Periodiseringsfond 2019	581 000	581 000
Periodiseringsfond 2022	447 000	447 000
Periodiseringsfond 2023	363 000	0
	<b>1 391 000</b>	<b>1 028 000</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	15 805 643	14 899 250
	<b>15 805 643</b>	<b>14 899 250</b>

2024062705814

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	275 000	275 000
Fastighetsinteckningar	26 403 000	26 403 000
Andra ställda säkerheter	4 100 000	4 100 000
	<b>30 778 000</b>	<b>30 778 000</b>

Karlshamn

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Claes Bjerede

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Per Åkesson  
Auktoriserad revisor

2024062705815

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## CLAES BJEREDE

Styrelseledamot

Serienummer: ad4e8d3e606199[...]95b783d5914c2

IP: 185.57.xxx.xxx

2024-06-25 05:54:41 UTC



## Per Erik Christian Åkesson

Auktoriserad revisor

Serienummer: f526c85e7f834e[...]e43503247955f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-25 08:36:44 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: EFOUQ-JOGZU-B4WLV-FS4WZ-0DVWP-IJGCO



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Loci Fastigheter AB, org.nr 556309-6519

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Loci Fastigheter 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 Loci Fastigheter 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 Loci Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 innehållet 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.



2024062705817

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Loci Fastigheter 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 ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Loci Fastigheter 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 styrelseledamoten 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 revisioner 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.

Karlshamn den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Per Åkesson

Per Åkesson

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TYTME-ZMJ26-FZVCG-WLE56-PWZDH-78P2W

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Per Erik Christian Åkesson** (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: f526c85e7f834e[...]e43503247955f

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-06-25 08:40:14 UTC



2024062705818

Penneo dokumentnyckel: TYTME-ZMJ26-FZVCG-WLE56-PWZDH-78P2W

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>