

ÅRSREDOVISNING

Kvarteret Lyckebo AB

Org. nr 556852-7864

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01-2022-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
resultaträkning	3
balansräkning	4,5
noter	6,7,8
underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kvarteret Lyckebo AB intygar att
resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma
den 29/6 2023

Årsstämman beslutade godkänna styrelsens förslag till hur vinsten
fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisions-
berättelsen överensstämmer med originalen.

Bollebygd den 2023



Thord Gustafson



ÅRSREDOVISNING

Kvarteret Lyckebo AB

Org. nr 556852-7864

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret
2022-01-01-2022-12-31

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	2
resultaträkning	3
balansräkning	4,5
noter	6,7,8
underskrifter	8

Kvarteret Lyckebo AB

Org. nr 556852-7864

Styrelsen för Kvarteret Lyckebo AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK:

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Bolaget ska köpa, förädla och förvalta fastigheter.

Bolaget har sitt säte i Bollebygd.

Under året har det nya hyreshuset färdigställts och inflyttning har skett.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Thogus AB, med säte i Bollebygd, org. nr 556685-0706.

Flerårsöversikt, tkr	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 890	4 890	4 805	4 760
Resultat efter finansiella poster	348	1 060	1 611	1 736
Soliditet(%)	8,4%	12,1%	10,0%	7,5%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar.

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets ingång	1 000 000	5 299 583	1 059 445
Disposition enligt årsstämma		1 059 445	-1 059 445
Årets resultat			347 503
Belopp vid årets utgång	1 000 000	6 359 028	347 503

Resultatdisposition

Medel att disponera	
Balanserade vinstmedel	6 359 028
Årets vinst	<u>347 503</u>
	6 706 531
Förslag till disposition	
Balanseras i ny räkning	<u>6 706 531</u>

Kvarteret Lyckebo AB

Org. nr 556852-7864

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

		1/1/2022	1/1/2021
	Not	31/12/2022	31/12/2021
RESULTATRÄKNING			
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		5 889 881	4 890 426
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 126 219	-1 308 225
Personalkostnader	1	-51 579	-58 431
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 607 787	-1 344 666
Rörelseresultat		2 104 296	2 179 104
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			0
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-1 761 195	-1 118 636
Resultat efter finansiella poster		343 101	1 060 468
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		4 402	-1 023
Resultat före skatt		347 503	1 059 445
Årets skatt		0	0
Årets resultat		347 503	1 059 445

2023091503014

Penneo dokumentnyckel: OFS8D-JNP3C-QVMWL-CNY60-QEEXI-CY8ZC

Kvarteret Lyckebo AB
556852-7864

2023091503015

BALANSRÄKNING	Not	12/31/2022	12/31/2021
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	90 964 855	60 053 746
Änghem	4	0	26 535 032
Inventarier och verktyg	5	<u>68 597</u>	<u>46 394</u>
Summa anläggningstillgångar		91 033 452	86 635 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 858	44 792
Övriga fordringar		160 062	7 373
Skattefordringar		0	177 475
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>60 256</u>	<u>83 547</u>
Summa kortfristiga tillgångar		265 176	313 187
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>570 032</u>	<u>722 948</u>
		570 032	722 948
Summa omsättningstillgångar		835 208	1 036 135
Summa tillgångar		91 868 660	87 671 307

Penneo dokumentnyckel: OFS8D-JNP3C-QVMWL-CNY60-QEEXI-CY8ZC

Kvarteret Lyckebo AB

556852-7864

BALANSRÄKNING	Not	12/31/2022	12/31/2021
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
		1 000 000	1 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 359 027	5 299 582
Årets resultat		<u>347 503</u>	<u>1 059 445</u>
		6 706 530	6 359 027
Summa eget kapital		7 706 530	7 359 027
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		0	4 402
		0	4 402
Långfristiga skulder	6		
Skulder till kreditinstitut		77 600 000	49 500 000
Byggnadskreditiv		0	20 675 274
Skulder till närstående		<u>3 780 954</u>	<u>3 977 381</u>
Summa långfristiga skulder		81 380 954	74 152 655
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder kreditinstitut		1 600 000	1 000 000
Leverantörsskulder		110 196	143 217
Skatteskulder		0	0
Övriga skulder		8 172	48 514
Skulder till närstående		0	4 291 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 062 808</u>	<u>671 954</u>
Summa kortfristiga skulder		2 781 176	6 155 223
Summa eget kapital och skulder		91 868 160	87 671 307

2023091503016

Penneo dokumentnyckel: OFS8D-JNP3C-QVMWL-CNY60-QEEXI-CY8ZC

Kvarteret Lyckebo AB

Org. nr 556852-7864

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016.10 Årsredovisning i mindre aktiebolag:

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	2%
Markanläggning	5%
Inventarier	20%

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Thogus AB, Org.nr 556685-0706.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 1 Anställda

Bolaget har inte haft några anställda under året.

	12/31/2022	12/31/2021
Not 2 Räntekostnader till koncernbolag.		
Räntekostnader till moderbolaget Thogus AB.	76 163	89 341
Räntekostnader till övriga kreditinstitut	1 648 976	942 975
Räntekostnader Magnus Gustafson	<u>36 013</u>	<u>86 320</u>
	1 761 152	1 118 636
Not 3 Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	65 226 041	65 262 291
Omklassifiering	26 073 949	<u>0</u>
Bidrag till miljöstolpar	<u>0</u>	<u>-36 250</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	91 299 990	65 226 041
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 645 394	-5 340 872
Årets avskrivningar	<u>-1 567 405</u>	<u>-1 304 522</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 212 799	-6 645 394
Redovisat värde	83 087 191	58 580 647

Kvarteret Lyckebo AB

Org. nr 556852-7864

	12/31/2022	12/31/2021
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 299 650	1 299 650
Omklassifisering	<u>6 255 825</u>	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	7 555 475	1 299 650
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	219 669	219 669
Inköp under året	<u>159 724</u>	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	379 393	219 669
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 220	-35 627
Årets avskrivningar	<u>-10 983</u>	<u>-10 593</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 203	-46 220
Utgående redovisat värde markanläggning	322 190	173 449
Utgående redovisat värde byggnad och mark	90 964 856	60 053 746
Not 4 Pågående nyanläggning		
Ingående anskaffningsvärde	26 535 032	219 678
Inköp	5 794 742	26 315 354
Omklassifisering	-32 329 774	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	26 315 354
Redovisat värde	32 066 891	26 535 032
Not 5 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	147 758	97 758
Inköp under året	<u>51 602</u>	<u>50 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	199 360	147 758
Ingående ackumulerade avskrivningar	<u>-101 364</u>	<u>-71 813</u>
Årets avskrivningar	<u>-29 399</u>	<u>-29 551</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-130 763	-101 364
Utgående redovisat värde	68 597	46 394

2023091503018

Penneo dokumentnyckel: OF58D-JNP3C-QVMWL-CNY60-QEEXI-CY8ZC

Kvarteret Lyckebo AB

Org. nr 556852-7864

2023091503019

Not 6 Långfristiga skulder**12/31/2022****12/31/2021**Förfaller senare än fem år
efter balansdagen

46 500 000

46 500 000

Not 7 Ställda säkerheter**12/31/2022****12/31/2021**

Fastighetsinteckningar

Flässjum 2:9, 2:29

55 000 000

55 000 000

Flässjum 2:52

25 000 000

2 500 500

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Not 8 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har hänt efter balansdagen.

Bollebygd den dag som framgår av digital signatur

Thord Gustafson

Magnus Gustafson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av digital signatur

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: OF58D-JNP3C-QVMWL-CNY60-QEEXI-CY8ZC

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."

MAGNUS GUSTAFSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19790614xxxx

IP: 92.33.xxx.xxx

2023-06-28 06:50:37 UTC



THORD GUSTAFSON

Ordförande

Serienummer: 19560109xxxx

IP: 81.225.xxx.xxx

2023-06-28 10:31:40 UTC



Gunilla Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19620903xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-29 08:05:27 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>

2023091505020

Penneo dokumentnyckel: OF58D-JNP3C-QVMWL-CNY60-QEEXI-CY8ZC

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kvarteret Lyckebo AB, org.nr 556852-7864.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kvarteret Lyckebo 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 Kvarteret Lyckebo 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 Kvarteret Lyckebo 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 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 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. 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 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 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.



2023091503022

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Kvarteret Lyckebo 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 ledamöter 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 Kvarteret Lyckebo 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 revisioner 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.

Borås den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gunilla Andersson

Gunilla Andersson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: GLAHT-52KX1-58B1E-ONTVI-VBDDU-YEZVE

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."

Gunilla Andersson (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19620903xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-29 08:28:44 UTC



2023091503025

Penneo dokumentnyckel: GLAHT-52KX1-58B1E-ONTVI-VBDDU-YEZVE

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>