

**Årsredovisning**  
för  
**Lunaborg Tuve AB**  
559148-0271

Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30. 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:**

Sven Gustafsson, Styrelseledamot  
2023-07-06

Styrelsen för Lunaborg Tuve 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

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tuve 134:1 i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Vision Tuve AB, 559177-3873, och ingår i Västerstaden Holding AB-koncernen med säte i Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b> (11 mån)
Nettoomsättning	14 480	927	0	0	0
Balansomslutning	261 464	272 382	148 365	60 106	50
Eget kapital	4 843	75	50	38	45
Soliditet (%)	2	0	0	0	90

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	6 000 000	-5 974 831	<b>75 169</b>
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-5 974 831	5 974 831	<b>0</b>
Årets resultat			4 767 556	<b>4 767 556</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>25 169</b>	<b>4 767 556</b>	<b>4 842 725</b>

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 6 000 000 (6 000 000).

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	25 169
årets vinst	4 767 556
	<b>4 792 725</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 792 725
	<b>4 792 725</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
Nettoomsättning		14 479 601	926 790
<b>Rörelsens intäkter</b>	1	<b>14 479 601</b>	<b>926 790</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-2 914 677	-855 051
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 399 652	-455 830
		<b>-8 314 329</b>	<b>-1 310 881</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>6 165 272</b>	<b>-384 091</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	1 732	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 882 823	-6 714 265
		<b>-3 881 091</b>	<b>-6 714 265</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 284 181</b>	<b>-7 098 356</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		2 483 375	1 123 525
		<b>2 483 375</b>	<b>1 123 525</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 767 556</b>	<b>-5 974 831</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 767 556</b>	<b>-5 974 831</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 4, 5 259 932 259 264 898 214

Pågående nyanläggningar och förskott avseende  
materiella anläggningstillgångar 6 0 0

**259 932 259 264 898 214**

**Summa anläggningstillgångar 259 932 259 264 898 214**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar 18 499 4 754

Fordringar hos koncernföretag 964 918 930 002

Övriga fordringar 397 285 5 612 234

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 10 766 127 876

**1 391 468 6 674 866**

*Kassa och bank* 140 722 809 370

**Summa omsättningstillgångar 1 532 190 7 484 236**

**SUMMA TILLGÅNGAR 261 464 449 272 382 450**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

25 169

6 000 000

Årets resultat

4 767 556

-5 974 831

**4 792 725**

**25 169**

**Summa eget kapital**

**4 842 725**

**75 169**

#### Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

216 310 000

218 540 000

Skulder till koncernföretag

35 558 030

43 841 405

**Summa långfristiga skulder**

**251 868 030**

**262 381 405**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 230 000

4 460 000

Leverantörsskulder

170 134

935 110

Aktuella skatteskulder

192 724

473 300

Övriga skulder

153 665

1 592 061

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 007 171

2 465 405

**Summa kortfristiga skulder**

**4 753 694**

**9 925 876**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**261 464 449**

**272 382 450**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Byggnation av ett flerbostadshus och ett parkeringshus som påbörjades under 2019 har under hösten 2021 färdigställts och tillträtts. Under hela 2022 har fastigheten varit fullt uthyrd att jämföra med del av året 2021, vilket medför stor skillnad i redovisade intäkter- och kostnader mellan åren.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

#### Byggnader:

Stomme och Grund	100 år
Stammar (Ventilation, VVS, El)	30 år
Fasad	75-100 år
Fönster	30 år
Yttertak	50 år
Lägenheter	10-50 år
Hissar	30 år
Komplementbyggnader	100 år
P-däck	75 år
Restpost	25 år
<b>Markanläggning</b>	<b>20 år</b>

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter som avser fordringar till koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 732	0
	<b>1 732</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	589 454	527 172
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	3 293 369	6 187 093
	<b>3 882 823</b>	<b>6 714 265</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 925 159	24 645 775
Inköp	423 226	0
Omklassificeringar	0	222 279 384
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247 348 385</b>	<b>246 925 159</b>
Ingående avskrivningar	-377 570	0
Årets avskrivningar	-4 477 684	-377 570
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 855 254</b>	<b>-377 570</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>242 493 131</b>	<b>246 547 589</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde inklusive markanläggningar	259 932 259	264 898 214

#### Not 5 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 428 885	0
Inköp	10 471	0
Omklassificeringar	0	18 428 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 439 356</b>	<b>18 428 885</b>
Ingående avskrivningar	-78 260	0
Årets avskrivningar	-921 968	-78 260
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 000 228</b>	<b>-78 260</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 439 128</b>	<b>18 350 625</b>

#### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	119 581 781
Inköp	0	127 373 763
Avgår investeringsmoms	0	-3 940 153
Omklassificeringar	0	-240 708 269
Omklassificeringar, räntor	0	-2 307 122
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	198 470 000	200 700 000
	<b>198 470 000</b>	<b>200 700 000</b>

För skulder till koncernföretag är amorteringsplan ej upprättad.

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	223 000 000	223 000 000
	<b>223 000 000</b>	<b>223 000 000</b>

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Göteborg 2023-06-28

*Sven Gustafsson*  
Sven Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

KPMG

*Fredrik Waern*  
Fredrik Waern  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lunaborg Tuve AB , org.nr 559148-0271

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lunaborg Tuve AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lunaborg Tuve ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Lunaborg Tuve 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 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. 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 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 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 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.

## **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 Lunaborg Tuve AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lunaborg Tuve 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 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 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 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 revisionen 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.

Göteborg 2023-06-28

KPMG AB

*Fredrik Waern*

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor