



GUNNAR LÖVGREN
BYGGNADSAKTIEBOLAG

Årsredovisning

för

Gunnar Lövgren Byggnads AB

556156-0292

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Gunnar Lövgren Byggnads AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-17.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till vinstdisposition.

Göteborg 2024-06-17

Göran Lövgren



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för Gunnar Lövgren Byggnadsaktiebolag, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Gunnar Lövgren Byggnadsaktiebolag förvaltar och förädlar egna fastigheter i centrala Göteborg. Vi förvaltar även två fastigheter i kranskommuner till Göteborg. Fastighetsförvaltningen omfattar i huvudsak flerfamiljshus med hyresrätter, centralt belägna i Göteborg. Total uthyrd bostadsyta är strax under 12 700 kvadratmeter. Företaget hyr även ut lokaler till en yta av 2 300 kvadratmeter. Dessa lokaler finns på markplan i våra flerfamiljshus. Företagets beräknade marknadsvärde är ungefär 600 miljoner kronor.

Gunnar Lövgren Byggnadsaktiebolag har en vision om att ”*vara en omtänksam, trygg och personlig hyresvärd som tar ansvar för miljö och social hållbarhet*”. Företaget är under ett pågående generationsskifte, där hållbarhetsfrågor får ta mer plats i framtidsplaneringen. Bland annat arbetar vi för att motverka våld i nära relationer, genom att vid kontraktsskrivning dela ut informationsmaterial och samtala kring hur våld bland grannar kan identifieras och hindras. Vi försöker också energieffektivisera våra fastigheter och hitta nya sätt att arbeta mer hållbart.

Väsentliga händelser under året

Gunnar Lövgren Byggnadsaktiebolag planerar för att renovera samtliga fastigheter inom en närstående framtid avseende fönster och tak. Under 2023 har diskussioner med entreprenörer skett för underhållsplan kring detta framöver. År 2023 påbörjades gårdsrenovering av en fastighet, med fokus på utökat antal parkeringsplatser, bättre umgängesytor och dränering i form av ett fördröjningsmagasin.

Under år 2023 genomförde vi en hyresgästundersökning via Aktiv-Bo. Vi fick en förhållandevis hög svarsfrekvens och ett resultat som vi är nöjda över, även om vi självklart kommer fortsätta sträva efter att bli ännu bättre. Via hyresgästenkäten fick vi många förslag på hur vi kan arbeta för att möta våra hyresgästers behov och konkreta problemformuleringar som vi tidigare inte kände till.

I år har det blivit möjligt att ta hjälp av en opartisk skiljeman som Hyresnämnden utser om Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna inte kommer framåt i hyresförhandlingarna. I mitten av december lämnades en begäran om detta in till Hyresnämnden för att fastställa 2024 års hyror. Förhoppningen är att vi nu ska nå ett avslut under våren så att retroaktiva hyreshöjningar kan undvikas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2024 antogs företagets första hållbarhetspolicy av styrelsen. Denna innefattar bland annat hur vi ska tänka och agera kring resor, inköp och val av entreprenörer. Fokus i hållbarhetspolicyn ligger på social och ekologisk hållbarhet, men vi planerar att uppdatera och utveckla policyn på årsbasis.

Vi har också påbörjat utvecklingen av vårt systematiska brandskyddsarbete. Detta genom att anlita brandkonsulter som ska inventera brandskyddet i fastigheterna och hjälpa oss göra en plan.

FLERÅRSÖVERSIKT	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning, tkr	24 602	23 674	22 874	22 360	22 082
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 806	9 539	2 093	2 295	565
Soliditet, %	7	29	23	22	21

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	<u>Aktie- kapital</u>	<u>Reservfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	900 000	180 000	13 127 767	10 444 615	24 652 382
Beslut enligt årsstämma			10 444 615	-10 444 615	0
Utdelning			-23 400 000		- 23 400 000
Årets resultat	-	-	-	3 296 871	3 296 871
Belopp vid årets utgång	<u>900 000</u>	<u>180 000</u>	<u>172 382</u>	<u>3 296 871</u>	<u>4 549 253</u>

RESULTATDISPOSITION

	<u>Kronor</u>
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	172 382
Årets resultat	<u>3 296 871</u>
Summa	3 469 253
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>3 469 253</u>
Summa	3 469 253

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



RESULTATRÄKNING

	<u>Not</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		24 601 988	23 673 988
Övriga rörelseintäkter		250 217	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		24 852 205	23 673 988
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-8 791 322	-6 529 628
Övriga externa kostnader		-1 194 326	-974 718
Personalkostnader	1	-3 538 739	-3 149 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 785 840	-2 593 937
Summa rörelsekostnader		-16 310 227	-13 247 474
Rörelseresultat		8 541 978	10 426 514
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		309 920	140 993
Återförd nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	5	4 145	
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	5	0	-132 766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 050 459	-896 146
Summa finansiella poster		-2 736 394	-887 919
Resultat efter finansiella poster		5 805 584	9 538 595
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-1 383 000	3 678 000
Förändring av överavskrivningar		-270 999	29 702
Summa bokslutsdispositioner		-1 653 999	3 707 702
Resultat före skatt		4 151 585	13 246 297
Skatter			
Skatt på årets resultat		-854 714	-2 801 682
Årets resultat		3 296 871	10 444 615



2024061922991

BALANSRÄKNING

<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	67 259 146	64 444 730
Inventarier, verktyg och installationer	3	1 833 940	1 078 816
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>69 093 086</u>	<u>65 523 546</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	4	513 268	513 268
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	5	223 001	218 856
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>736 269</u>	<u>732 124</u>
Summar anläggningstillgångar		69 829 355	66 255 670
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Övriga lagertillgångar		12 036	44 146
<i>Summa varulager mm</i>		<u>12 036</u>	<u>44 146</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 151	32 252
Övriga fordringar		90 762	41
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		220 106	264 024
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>406 019</u>	<u>296 317</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 983 388	19 085 896
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>11 983 388</u>	<u>19 085 896</u>
Summa omsättningstillgångar		12 401 443	19 426 359
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>82 230 798</u>	<u>85 682 029</u>

BALANSRÄKNING

<u>EGET KAPITAL OCH SKULDER</u>	<u>Not</u>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital, 9000 aktier		900 000	900 000
Reservfond		180 000	180 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 080 000</u>	<u>1 080 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		172 382	13 127 767
Årets resultat		3 296 871	10 444 615
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 469 253</u>	<u>23 572 382</u>
Summa eget kapital		4 549 253	24 652 382
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 383 000	0
Ackumulerade överavskrivningar		281 751	10 752
Summa obeskattade reserver		<u>1 664 751</u>	<u>10 752</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	55 000 000	55 000 000
Övriga skulder		15 603 273	432 631
Summa långfristiga skulder		<u>70 603 273</u>	<u>55 432 631</u>
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		1 893 147	1 811 637
Leverantörsskulder		2 606 317	1 094 971
Skatteskulder		157 528	2 078 059
Övriga skulder		421 625	282 687
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		334 904	318 910
Summa kortfristiga skulder		<u>5 413 521</u>	<u>5 586 264</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>82 230 798</u>	<u>85 682 029</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		62 380 800	62 380 800
Summa ställda säkerheter		62 380 800	62 380 800

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättas enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal svenska kronor (SEK).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år	Procent
Byggnader	50 år	2
Inventarier, verktyg och installationer	5 år	20

NOTER

Not 1 Personal

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Medelantal anställda</u>		
Män	1	1
Kvinnor	2	2
	<u>3</u>	<u>3</u>

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärde	120 115 114	116 593 160
Nyanskaffningar/förbättringar	4 991 349	3 521 954
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>125 106 463</u>	<u>120 115 114</u>
Ingående avskrivningar	-55 670 384	-53 563 890
Återförd avskrivning försäljningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 176 933	-2 106 494
Utgående avskrivningar	<u>-57 847 317</u>	<u>-55 670 384</u>

Redovisat värde

	67 259 146	64 444 730
Taxeringsvärde byggnader och mark	444 100 000	444 100 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 470 310	2 470 310
Årets inköp	1 868 503	0
Försäljningar och utrangeringar under året	-1 294 276	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 044 537</u>	<u>2 470 310</u>
Ingående avskrivningar	-1 391 494	-904 051
Försäljningar och utrangeringar under året	789 804	0
Årets avskrivningar	-608 907	-487 443
Utgående avskrivningar	<u>-1 210 597</u>	<u>-1 391 494</u>
Redovisat värde	<u>1 833 940</u>	<u>1 078 816</u>



Not 4 Andel i samfällighet

Avser del i Landeriets Samfällighetsförening, org.nr. 716409-2822. Föreningen äger och förvaltar en garage-, gårds-, tvättstuge- och kabel-TV-anläggning vid en av företagets fastigheter. Företagets andel i samfälligheten är ca 19 %.

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingående anskaffningsvärde	2 018 257	2 018 257
Utgående anskaffningsvärde	2 018 257	2 018 257
Ingående nedskrivningar	-1 799 401	-1 666 635
Ny/Återförd nedskrivning	4 145	-132 766
Utgående nedskrivningar	-1 795 256	-1 799 401
Utgående redovisat värde	<u>223 001</u>	<u>218 856</u>

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

Skulden förfaller inom 1-5 år från balansdagen.

Undertecknad försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Göteborg 2024-02-09

Göran Lövgren
VD, styrelseordförande

Lena Lövgren
Styrelseledamot

Linda Lyckbell
Styrelseledamot

Malin Göthberg
Styrelseledamot

Sandra Vikhalla
Styrelseledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 februari 2024

Lars Appelgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gunnar Lövgren Byggnads Aktiebolag
Org.nr 556156-0292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Gunnar Lövgren Byggnads Aktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gunnar Lövgren Byggnads Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Gunnar Lövgren Byggnads Aktiebolag 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är lämpligt, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Gunnar Lövgren Byggnads Aktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Gunnar Lövgren Byggnads Aktiebolag enligt god revisorsred 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 revisionsbedömning 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 revisionsbedömning 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.

Göteborg den 15 februari 2024


Lars Appelgren
Auktoriserad revisor