

# Årsredovisning

för

## Lövholmsgränd 12 Exploatering AB

556703-3229

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-15.

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:

Helena Knutsson, Styrelseledamot  
2024-05-19

Styrelsen för Lövholmsgränd 12 Exploatering AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bildades 2006-04-03 och förvärvade samma år fastigheten Stockholm Lövholmen 12 i Stockholms kommun. Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fast egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet. Bolaget har inga anställda och inget arvode utgår till styrelsen.

#### *Koncernförhållanden*

Bolaget ägs av Skanska Mark och Exploatering Invest AB, org. nr. 556601-9948 som in sin tur är ett helägt dotterbolag till Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB, org. nr. 556113-1003 med säte i Stockholm. Skanska Mark och Exploatering Nya Hem AB ingår i koncern vars moderbolag är Skanska AB, org. nr. 556000-4615 med säte i Stockholm. Skanska AB upprättar koncernredovisning för Skanska-koncernen.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi- och byggmaterial samt de högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Skanska följer dock regelbundet situationen. Inga övriga händelser inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 052	3 020	3 110	2 741
Resultat efter finansiella poster	-16 630	-6 175	-3 986	-4 007
Soliditet (%)	1	3	3	3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	8 086 098	0	<b>8 186 098</b>
Årets resultat			-3 989 942	<b>-3 989 942</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>8 086 098</b>	<b>-3 989 942</b>	<b>4 196 156</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 086 099
årets förlust	-3 989 942
	<b>4 096 157</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 096 157
	<b>4 096 157</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>	1		
Nettoomsättning		3 052 009	3 020 008
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 052 009</b>	<b>3 020 008</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 562 480	-3 149 542
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 562 480</b>	<b>-3 149 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 510 471</b>	<b>-129 534</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	11 676	2 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-14 131 084	-6 047 348
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-14 119 408</b>	<b>-6 045 100</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-16 629 879</b>	<b>-6 174 634</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		15 267 985	7 743 010
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>15 267 985</b>	<b>7 743 010</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 361 894</b>	<b>1 568 376</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2 628 048	-1 568 376
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 989 942</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	15 267 985	7 743 010
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>15 267 985</b>	<b>7 743 010</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 267 985</b>	<b>7 743 010</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Exploateringsfastighet	5	302 690 401	300 912 901
<b>Summa varulager</b>		<b>302 690 401</b>	<b>300 912 901</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		654 656	758 669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		476	476
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>655 132</b>	<b>759 145</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>303 345 533</b>	<b>301 672 046</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>318 613 518</b>	<b>309 415 056</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 086 099

8 086 099

Årets resultat

-3 989 942

0

**Summa fritt eget kapital**

**4 096 157**

**8 086 099**

**Summa eget kapital**

**4 196 157**

**8 186 099**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

309 736 210

298 058 179

**Summa långfristiga skulder**

**309 736 210**

**298 058 179**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

365 703

138 792

Skatteskulder

2 457 070

1 268 827

Övriga skulder

1 612 735

1 544 420

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

245 643

218 739

**Summa kortfristiga skulder**

**4 681 151**

**3 170 778**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**318 613 518**

**309 415 056**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 K2) om årsredovisning i mindre företag.

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, om inget annat anges. Intäkter och kostnader redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas, om inget annat anges.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

Bolagets exploateringsfastigheter redovisas som omsättningstillgång och redovisas därmed enligt lägsta värdets princip. Om avvikelse konstateras mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde görs erforderlig nedskrivning. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna och externa värderingar som utförts efter vedertagna värderingsprinciper.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Övriga ränteintäkter	11 676	2 248
	<b>11 676</b>	<b>2 248</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-14 125 010	-6 045 202
Övriga räntekostnader	-6 074	-2 146
	<b>-14 131 084</b>	<b>-6 047 348</b>

#### Not 4 Fordringar hos koncernföretag, långfristigt

	2023-12-31	2022-12-31
IB Skanska Mark & Exploatering Invest AB	7 743 010	4 869 144
	0	0
Tillkommande fordringar	7 524 975	2 873 866
Avgående fordringar	0	0
<b>Utgående ackumulerde långfristiga fordringar</b>	<b>15 267 985</b>	<b>7 743 010</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 267 985</b>	<b>7 743 010</b>

#### Not 5 Exploateringsfastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	300 912 901	291 605 254
Tillkommande	1 777 500	9 307 647
	<b>302 690 401</b>	<b>300 912 901</b>

#### Not 6 Långfristiga skulder

SEB, koncernkopplat konto per 2023-12-31, avser avräkningskonto utan fastställd förfallotidpunkt.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
SEB, koncernkopplat konto	309 736 210	298 058 179
	<b>309 736 210</b>	<b>298 058 179</b>

#### Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång. Det rådande säkerhetsläget i Europa och dess följd effekter, exempelvis ökad inflation på energi-och byggmaterial samt det högre ränteläget med dess påverkan på finansieringskostnader, har inte haft en väsentlig påverkan på bolaget. Skanska följer dock regelbundet situationen.

Stockholm

*Eva Torberger*  
Eva Torberger  
Ordförande  
2024-05-13

*Pontus Winqvist*  
Pontus Winqvist  
  
2024-05-08

*Helena Knutsson*  
Helena Knutsson  
  
2024-05-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14

Ernst & Young AB

*Gabriel Novella*  
Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lövholmsgränd 12 Exploatering AB, org.nr 556703-3229

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lövholmsgränd 12 Exploatering 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 Lövholmsgränd 12 Exploatering 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 Lövholmsgränd 12 Exploatering 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 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 innehåll 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 av Lövholmsgränd 12 Exploatering 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lövholmsgränd 12 Exploatering 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 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.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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.

Stockholm den 14 maj 2024

Ernst & Young AB

*Gabriel Novella*

Gabriel Novella

Auktoriserad revisor