

ÅRSREDOVISNING

FÖR

LRH Fastighets AB

Org.nr 556940-9732

RÄKENSKAPSÅRET

2023-01-01 - 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LRH Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 22/5 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 22/5 2024


Kristoffer Lüthi

Styrelsen och verkställande direktören för LRH Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31, vilket är företagets 11:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och bedriva fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bedrivit verksamhet sedan 1 september 2013 och det gångna året är bolagets 11:e fullständiga verksamhetsår. Bolaget förvaltar två fastigheter.

Under året har bolagets fastighet, Södertälje Skilleby 4:61 varit uthyrd som kontor för flera vårdföretag, en redovisningsbyrå, en kommunikationsbyrå, som arkiv, matfabrik, enklare café måleri, för forskning och som ett LSS boende. Hyresgästen i matfabriken gick i konkurs i juni 2023. Detta innebar omfattande hyresförluster och uteblivna kostnadsersättningar för el.

Under hösten inleddes ett projekt som ska arbeta med arbetsintegration och förädling, dock till en väsentligt reducerad hyra. Förhoppningen är att det ska komma igång på riktigt under 2024. I övrigt har fastigheten löpande underhållits och nya hyresgäster tillkommit när andra flyttat.

Fastigheten Södertälje Härfågeln 6 inrymmer 8 hyreslägenheter, ett till byggnaden anslutet hus samt 8 enklare lägenheter i ett gruppboende samt stora gemensamma utrymmen. Under året har löpande underhåll skett.

Det långsiktiga arbetet med att kunna bygga ut på fastigheten har gått vidare.

Arbetet har dock gått fram i långsammare takt än tidigare med hänsyn till det ekonomiska läget och att det är svårt att få ut hyror som fullt ut kompenserar för de höga kostnaderna. Inte haft samma fart som tidigare.

Många av bolagets nuvarande ägare har inte kapacitet för att i nuläget tillföra mer kapital som skulle göra det möjligt att gå vidare just nu. De är delvis upptagna med egna byggprojekt och behöver medlen i sin egen verksamhet.

Beslut om fortsättningen behöver fattas av ägare och andra intressenter under 2024.

Ägarförhållanden

2024052318068

Namn	Antal aktier	Antal röster
Steneken Holding AB	10	10
Stiftelsen Skillebyholm	10	10
Stiftelsen Kristoffergården	51	51
Byggnadsstiftelsen Haga	21	21
Rudolf Steinerstiftelsens	15	15
Setonix AB	18	18
Personatus AB	15	15
Stiftelsen Mikaelgården	5	5
	145	145

<u>Flerårsöversikt (tkr)</u>	2020	2021	2022	2023
Nettoomsättning	2 879	3 122	3 071	3 051
Resultat efter finansiella poster	-68	30	19	-1
Balansomslutning	26 473	28 721	29 219	28 472
Soliditet	58%	53%	53%	54%

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital resultat	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 500 000	839 497	-86 114
Disposition enligt beslut av årsstämma		86 114	86 114
Årets resultat			871
Belopp vid årets utgång	14 500 000	925 611	871

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	925 611
årets resultat	871
	926 482

behandlas så att
i ny räkning överföres 926 482

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

RESULTATRÄKNINGAR

Not

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 051 075

3 070 686

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-1 972 089

-2 089 735

Avskrivningar

-645 944

-563 546

-2 618 033

-2 653 281

Rörelseresultat

433 042

417 405

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader

-505 940

-398 236

-505 940

-398 236

Bokslutsdispositioner

Periodiseringsfond

0

-36 000

Återför periodiseringsfond

74 000

126 000

74 000

90 000

Resultat före skatt

1 102

109 169

Skatt på årets resultat

-231

-23 055

Årets resultat

871

86 114

2024052318070

BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

1

25 841 239

26 075 183

25 841 239

26 075 183

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

349 000

349 000

349 000

349 000

Summa anläggningstillgångar

26 190 239

26 424 183

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

415 101

707 178

Övriga fordringar

362 830

187 974

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

736 852

733 666

1 514 783

1 628 818

Kassa och bank

767 249

1 166 045

Summa omsättningstillgångar

2 282 032

2 794 863

SUMMA TILLGÅNGAR

28 472 271

29 219 046

2

2024052318071

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (145 aktier)

14 500 000

14 500 000

Balanserad vinst

Balanserat resultat

925 611

839 497

Årets resultat

871

86 114

926 482

925 611

Summa eget kapital

15 426 482

15 425 611

Obeskattade reserver

Periodiseringsfond

20 000

94 000

Långfristiga skulder

2

Övriga skulder till kreditinstitut

11 028 116

12 164 276

Kortfristiga skulder

Övriga skulder kreditinstitut

618 000

100 020

Leverantörsskulder

67 661

213 622

Skatteskulder

231

41 105

Övriga skulder

170 294

130 461

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 141 487

1 049 951

1 997 673

1 535 159

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 472 271

29 219 046

↳

2024052318072

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Intäktsredovisning

Hysesinkomster periodiseras i enlighet med gällande hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2
Tillbyggnad/ombyggnad	10

Noter

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 1 Byggnader och mark

Fastigheten Södertälje Skilleby 4:61
Fastigheten Härfågeln 6.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 200 822	30 200 822
Årets anskaffningar	412 000	0
Utgående ackumulerade	30 612 822	30 200 822
Ingående avskrivningar	-4 125 639	-3 562 093
Årets avskrivningar	-645 944	-563 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 771 583	-4 125 639
Utgående redovisat värde	25 841 239	26 075 183

h

Taxeringsvärden byggnader	2 959 000	2 959 000
Taxeringsvärden mark	651 000	651 000
	3 610 000	3 610 000

2024052318073

Bokfört värde byggnader	16 841 003	17 074 947
Bokfört värde mark	9 000 236	9 000 236
	25 841 239	26 075 183

Not 2 Långfristiga skulder

	2023	2022
Skulder som förfaller senare än 5 år	8 646 000	11 764 196
	8 646 000	11 764 196

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tillstörmningen av boende till den största hyresgästen i fastigheten Södertälje Härfågeln 6 är klart mindre än tidigare och kan påverka hyresintäkterna negativt under 2024.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023	2022
Fastighetsinteckningar	18 377 000	18 377 000

Järna 2024-04

Kristoffer Lüthi
Ordförande

Jan Erik Laurén

Daniel Björklund Jonsson
Verkställande direktör

Daniel Laurén

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

4

2024052318074



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2024 17:25

SENT BY OWNER:
Katarina Nyberg : 23.04.2024 09:46

DOCUMENT ID:
SyDBD1HZC

ENVELOPE ID:
HJLBPyr-0-SyDBD1HZC

DOCUMENT NAME:
Årsred LRH 20232.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Jan Erik Alf Laurén Jan-Erik.Lauren@rklaurens.se	Signed Authenticated	23.04.2024 09:50 23.04.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/28) IP: 94.254.105.246
DANIEL LAURÉN daniel.lauren@rklaurens.se	Signed Authenticated	23.04.2024 11:43 23.04.2024 11:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/08) IP: 94.234.96.45
KRISTOFFER LÜTHI kristoffer.luthi@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 12:53 23.04.2024 12:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/11) IP: 31.211.218.93
DANIEL BJÖRKLUND JONSSON daniel@skillebyholm.com	Signed Authenticated	23.04.2024 16:43 23.04.2024 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/20) IP: 78.67.93.21
KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	23.04.2024 17:25 23.04.2024 17:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.90.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

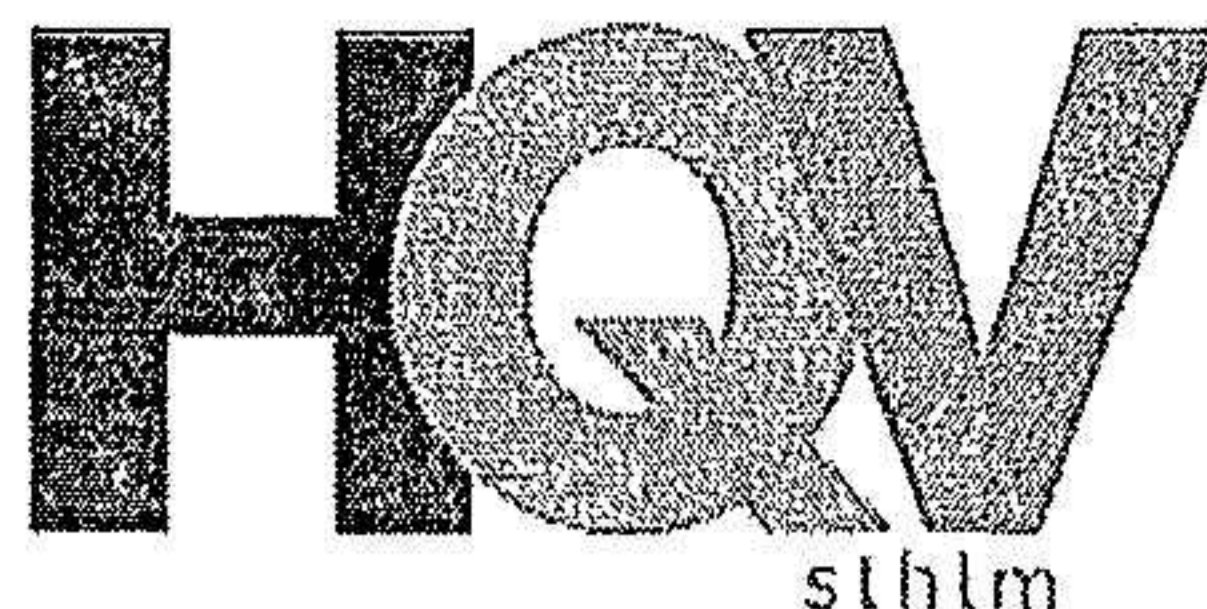
No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



4



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LRH Fastighets AB
Org.nr 556940-9732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LRH Fastighets AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LRH Fastighets ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till LRH Fastighets AB enligt god revisors sed 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 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 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 revisions sed 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. Riskerna 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.

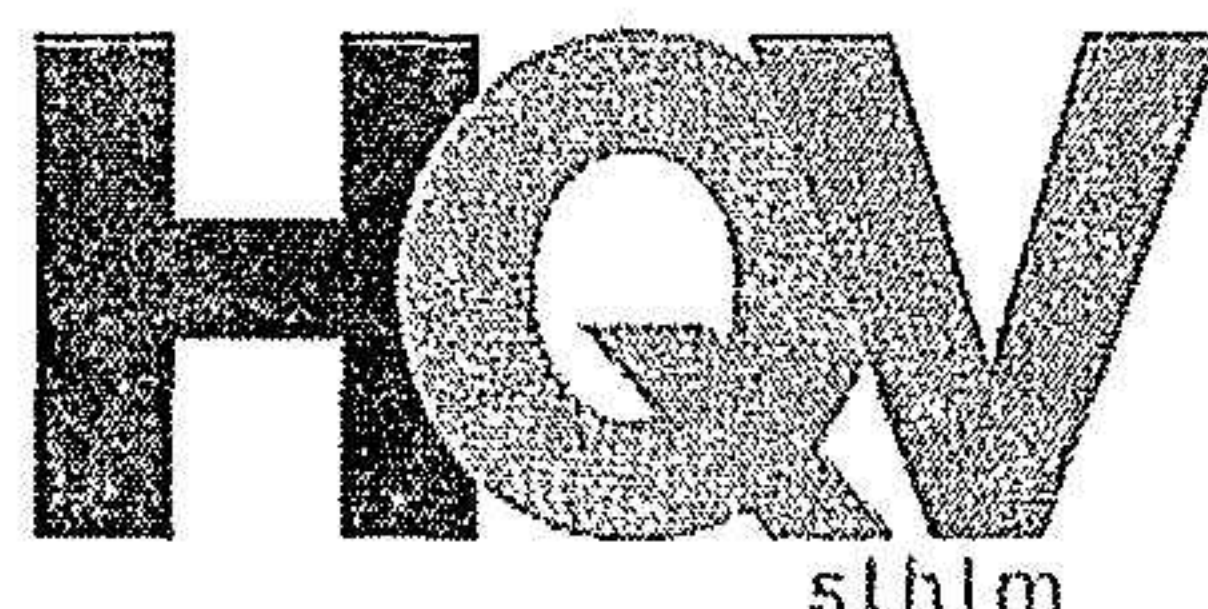
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- 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.



2024052318076

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 LRH Fastighets AB 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till LRH Fastighets 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

2

2024052318077



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2024 17:25
SENT BY OWNER:
Katarina Nyberg • 23.04.2024 09:44
DOCUMENT ID:
ByzRlyS-R
ENVELOPE ID:
HJLC1rbC-ByzRlyS-R

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse LHR.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	23.04.2024 17:25 23.04.2024 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 4.223.90.180

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

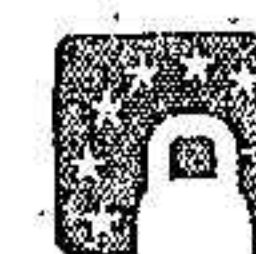
No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed