

# Årsredovisning

för

## Lilla Huset i Nya Hovås AB

556898-5138

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-25.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Lennart Pehrsson, Styrelseledamot

2024-07-01

Styrelsen för Lilla Huset i Nya Hovås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 ska äga och förvalta fastigheter samt dämed förenlig verksamhet. Bolaget äger fastigheten Göteborg Hovås 451:70.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Nya Hovås Fastigheter AB, 559134-2349.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 16 januari 2023 tillträdde BG intressenter AB sitt förvärv enligt avtal tecknat 22 december 2022, om 50 % av aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB från Next Step Group Fastigheter AB. I efterföljande affär, 26 januari 2023, avyttrade BG Intressenter AB 25% av de inköpta aktierna i Nya Hovås Fastigheter AB till Medical Inventions Sweden AB.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	3 318	2 982	3 284	0	0
Resultat efter finansiella poster	-453	-400	229	-709	-35
Balansomslutning	43 056	44 865	47 103	47 999	6 013
Soliditet (%)	0,0	1,1	1,3	0,1	0,7

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	549 728	-119 904	<b>479 824</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-119 904	119 904	<b>0</b>
Årets resultat			-460 985	<b>-460 985</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>429 824</b>	<b>-460 985</b>	<b>18 839</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	429 824
årets förlust	-460 985
	<b>-31 161</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-31 161
	<b>-31 161</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>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		3 317 805	2 982 240
Övriga rörelseintäkter		0	8 739
		<b>3 317 805</b>	<b>2 990 979</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-312 216	-385 179
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 681 322	-2 369 454
		<b>-1 993 538</b>	<b>-2 754 633</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 324 267</b>	<b>236 346</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 777 121	-636 683
		<b>-1 777 118</b>	<b>-636 683</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-452 851</b>	<b>-400 337</b>
Bokslutsdispositioner		99 577	196 403
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-353 274</b>	<b>-203 934</b>
Skatt på årets resultat		-107 711	84 030
<b>Årets resultat</b>		<b>-460 985</b>	<b>-119 904</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	41 493 246	42 884 476
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 450 461	1 740 553
		<b>42 943 707</b>	<b>44 625 029</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	6	0	22 297
		<b>0</b>	<b>22 297</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 943 707</b>	<b>44 647 326</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		99 577	196 403
Övriga fordringar		164	161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 386	20 658
		<b>112 127</b>	<b>217 222</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>112 127</b>	<b>217 222</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 055 834</b>	<b>44 864 548</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		429 824	549 728
Årets resultat		-460 985	-119 904
		<b>-31 161</b>	<b>429 824</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 839</b>	<b>479 824</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		85 414	0
<b>Summa avsättningar</b>		<b>85 414</b>	<b>0</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till koncernföretag		0	6 013 755
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 013 755</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		37 810 000	38 000 000
Leverantörsskulder		8 949	83 568
Skulder till koncernföretag		5 097 803	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		34 829	287 401
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>42 951 581</b>	<b>38 370 969</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 055 834</b>	<b>44 864 548</b>

## 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.

#### Intäktsredovisning

##### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal där endast den del av intäkten som avser aktuell period redovisas. Det innebär att förskottshyror redovisas förutbetalda hyresintäkter. Hyresrabatter periodiseras över dess löptid så vida de inte är hänförliga till störande byggnation under en begränsad period. Hysesintäkter redovisas för räkenskapsperioden i enlighet med hyresvillkoren. Intäkten redovisas netto efter rabatter och vakanser.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutande före balansdagen. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskad med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkt. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsat nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, kostnadsförs i bolagets resultaträkning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Handel- och kontorsbyggnader</u>	
Stomme	60 år
Fasad	40 år
Hiss	40 år
Tak	30 år
Inre ytskikt	15 år
Installationer	40 år
Byggnads- och markinventarie	10 år

### **Leasingavtal**

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden. Uthyrning av kontorslokaler av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing, Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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

2022

Övriga ränteintäkter	3	0
	<b>3</b>	<b>0</b>

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	109 947	115 097
Övriga räntekostnader	1 667 174	521 586
	<b>1 777 121</b>	<b>636 683</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 448 953	45 886 454
Inköp	0	562 499
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 448 953</b>	<b>46 448 953</b>
Ingående avskrivningar	-3 564 477	-1 775 207
Årets avskrivningar	-1 391 230	-1 789 270
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 955 707</b>	<b>-3 564 477</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>41 493 246</b>	<b>42 884 476</b>
Bokfört värde mark	2 349 744	2 349 744
	<b>2 349 744</b>	<b>2 349 744</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 900 921	2 900 921
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 900 921</b>	<b>2 900 921</b>
Ingående avskrivningar	-1 160 368	-580 184
Årets avskrivningar	-290 092	-580 184
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 450 460</b>	<b>-1 160 368</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 450 461</b>	<b>1 740 553</b>

### Not 6 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 297	0
Tillkommande fordringar	0	22 297
Avgående fordringar	-22 297	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>22 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>22 297</b>

### Not 7 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 0 kr till betalning efter mer än fem år.

### Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

## **Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Nya Hovås Fastigheter AB med organisationsnummer 559134-2349 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2024-06-24

*Bertil Rignäs*  
Bertil Rignäs  
Ordförande

*Joakim Garfvé*  
Joakim Garfvé

*Lennart Pehrsson*  
Lennart Pehrsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-25

*Bengt Kron*  
Bengt Kron  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lilla Huset i Nya Hovås AB, org.nr 556898-5138

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lilla Huset i Nya Hovås AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lilla Huset i Nya Hovås ABs 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 för Lilla Huset i Nya Hovås AB.

### 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 Lilla Huset i Nya Hovås 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Lilla Huset i Nya Hovås AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Lilla Huset i Nya Hovås 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 juni 2024

Bengt Kron  
Auktoriserad revisor