

Årsredovisning

för

Läromästaren Fastigheter AB

556648-2401

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-13.

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:

Åsa Willemark, Styrelseledamot

2024-06-25

Styrelsen och verkställande direktören för Läromästaren Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, genom att äga och förvalta fastigheterna Dragarbrunn 11:1, Dragarbrunn 14:3 samt Svartbäcken 51:3, Uppsala kommun. Bolaget har sitt säte i Falun. Bolaget har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnation av lokaler Svartbäcken 51:3 avslutad.
Byte brandlarm Stadsbiblioteket Dragarbrunn 11:1 avslutad.
Ommålning plåttak Dragarbrunn 11:1 avslutad.

Året som gått har till stor del präglats av geopolitiska oroshärddar, vilket även har påverkat inflationen som stigit kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansieringskostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden.

Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Balderkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Bolaget ingår sedan januari 2023 i en skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Bolagets skattemässiga resultat överförs därmed till moderbolaget och redovisas som en bokslutsdisposition.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	46 181	43 195	40 201	37 588
Resultat efter finansiella poster	5 825	15 999	24 190	19 118
Soliditet (%)	6,0	5,3	6,0	3,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	23 011	-3 032	20 099
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-3 032	3 032	0
Årets resultat				2 861	2 861
Belopp vid årets utgång	100	20	19 979	2 861	22 960

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	19 979 037
årets vinst	2 860 905
	22 839 942
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	6 800 000
i ny räkning överföres	16 039 942
	22 839 942

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast den 28 juni 2024.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		46 181	43 196
Övriga rörelseintäkter		264	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		46 445	43 196

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-17 614	-15 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 176	-4 791
Summa rörelsekostnader		-23 790	-20 620
Rörelseresultat		22 655	22 576

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	4 985	956
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-21 816	-7 532
Summa finansiella poster		-16 831	-6 576
Resultat efter finansiella poster		5 824	16 000

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag		0	-19 409
Övriga bokslutsdispositioner	4	-3 027	441
Summa bokslutsdispositioner		-3 027	-18 968
Resultat före skatt		2 797	-2 968

Skatter

Skatt på årets resultat		64	-64
Årets resultat		2 861	-3 032

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5, 8

380 214

381 504

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar

6

9 150

4 972

Summa materiella anläggningstillgångar

389 364

386 476

Summa anläggningstillgångar

389 364

386 476

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

159

131

Övriga fordringar

2 354

1 663

Summa kortfristiga fordringar

2 513

1 794

Summa omsättningstillgångar

2 513

1 794

SUMMA TILLGÅNGAR

391 877

388 270

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		19 979	23 011
Årets resultat		2 861	-3 032
Summa fritt eget kapital		22 840	19 979
Summa eget kapital		22 960	20 099

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder		775	775
Summa obeskattade reserver		775	775

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	338 382	344 419
Summa långfristiga skulder		338 382	344 419

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 018	0
Leverantörsskulder		5 543	5 229
Skulder till koncernföretag		14 240	7 074
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		44	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 915	10 630
Summa kortfristiga skulder		29 760	22 977

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

391 877

388 270

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Lokalanpassning	10 år

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	4 984	956
	4 984	956

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-5 252	-999
Räntekostnader för långfristiga skulder	-16 563	-6 517
Räntekostnad Skatteverket, ej avdragsgill	0	-16
	-21 815	-7 532

Not 4 Övriga bokslutsdispositioner

	2023	2022
Skattemässigt kommittentresultat, vinst/förlust	-3 027	0
	-3 027	0

Bolaget ingår sedan januari 2023 i skatterättslig kommission med moderbolaget Fastighets AB Balder. Alla bolag i den skatterättsliga kommissionen ingår från och med april 2023 i en mervärdesskattegrupp. Bolaget lämnar kommittentresultat till moderbolaget.

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	442 453	429 904
Omklassificeringar	4 886	12 549
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	447 339	442 453
Ingående avskrivningar	-60 948	-56 158
Årets avskrivningar	-6 176	-4 791
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 124	-60 949
Utgående redovisat värde	380 215	381 504

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 972	8 538
Inköp	10 350	9 065
Omklassificeringar	-4 886	-12 549
Kostnadsförd del av projekt	-1 286	-81
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 150	4 973
Utgående redovisat värde	9 150	4 973

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Företagets banklån om 341 401 tkr (344 419) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-338 382	-344 419
	-338 382	-344 419
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	-3 018	0
	-3 018	0

Not 8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	370 521	370 521
	370 521	370 521

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

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

Göteborg 2024-05-28

Åsa Willemark
Åsa Willemark
Verkställande direktör

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir

Petra Sprangers
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-06-11

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Läromästaren Fastigheter AB, org.nr 556648-2401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Läromästaren Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Läromästaren Fastigheter ABs finansiella ställning per 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 Läromästaren Fastigheter 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Läromästaren Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2023 till 31 december 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Läromästaren Fastigheter 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 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

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 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 11 juni 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor