

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01--2024-04-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-10-02.

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

Lars Jönsson, Styrelseledamot

2024-10-02

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**VERKSAMHETEN****Allmänt om verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheter samt aktier i dotterföretag.

Företagets säte är Västra Götaland, Ale.

**Flerårsöversikt**

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 153 946	1 272 018	930 450	949 801
Resultat efter finansiella poster	-496 627	-95 084	-1 188 657	6 163 294
Soliditet (%)	55,91	51,95	17,94	22,82
Balansomslutning	34 828 887	35 584 867	32 437 989	32 454 052

Definitioner av nyckeltal, se noter

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	18 221 607	167 916	18 489 523
Balanseras i ny räkning		167 916	-167 916	0
Årets resultat			983 373	983 373
Belopp vid årets utgång	100 000	18 389 523	983 373	19 472 896

2024-04-30

2023-04-30

Villkorade

aktieägartillskott uppgår

till:

12 500 000

12 500 000

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat 18 389 523

Årets resultat 983 373

**19 372 896**

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning 19 372 896

**19 372 896**

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 153 946	1 272 018
Övriga rörelseintäkter		19 103	133 666
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 173 049</u>	<u>1 405 684</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 172 940	-987 344
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-321 160</u>	<u>-363 856</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 494 100</u>	<u>-1 351 200</u>
<b>Rörelseresultat</b>		-321 051	54 484
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		54	101
Räntekostnader		<u>-175 630</u>	<u>-149 669</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-175 576</u>	<u>-149 568</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-496 627	-95 084
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 480 000	533 000
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-270 000</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>1 480 000</u>	<u>263 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		983 373	167 916
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>983 373</u>	<u>167 916</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	4 400 993	4 655 390
Inventarier, verktyg och installationer	3	188 687	255 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 589 680</b>	<b>4 910 840</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	29 636 092	29 636 092
Fordringar hos koncernföretag	5	0	387 173
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 636 092</b>	<b>30 023 265</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 225 772</b>	<b>34 934 105</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	16 255
Fordringar hos koncernföretag		333 673	0
Övriga fordringar		97	617 643
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 156	16 291
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>351 926</b>	<b>650 189</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		251 189	573
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>251 189</b>	<b>573</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>603 115</b>	<b>650 762</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 828 887</b>	<b>35 584 867</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		18 389 523	18 221 607
Årets resultat		983 373	167 916
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>19 372 896</u>	<u>18 389 523</u>
<b>Summa eget kapital</b>		19 472 896	18 489 523
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 680 369	2 152 984
Skulder till koncernföretag		10 749 053	11 776 053
Övriga skulder		2 047 570	2 331 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>14 476 992</u>	<u>16 260 607</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		436 260	436 260
Leverantörsskulder		246 872	256 624
Skatteskulder		428	0
Övriga skulder		48 387	21 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 052	120 182
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>878 999</u>	<u>834 737</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 828 887</b>	<b>35 584 867</b>

## NOTER

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	20-25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2	Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	6 793 748	5 640 998
	Inköp	0	1 152 750
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 793 748</b>	<b>6 793 748</b>
	Ingående avskrivningar	-2 138 358	-1 888 765
	Årets avskrivningar	-254 397	-249 593
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 392 755</b>	<b>-2 138 358</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 400 993</b>	<b>4 655 390</b>

*Taxeringsvärden*

Mark	4 490 000	4 490 000
Byggnader	1 814 000	1 814 000
	<b>6 304 000</b>	<b>6 304 000</b>

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2024-04-30	2023-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	333 000	808 000
	Försäljningar/utrangeringar	0	-475 000
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>333 000</b>	<b>333 000</b>
	Ingående avskrivningar	-77 550	-200 787
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	237 500
	Årets avskrivningar	-66 763	-114 263
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-144 313</b>	<b>-77 550</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>188 687</b>	<b>255 450</b>

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Not 4	Andelar i koncernföretag		2024-04-30	2023-04-30
	<b>Företag</b>		<b>Redovisat</b>	<b>Redovisat</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>	<b>Antal /Kapital- andel %</b>	<b>värde</b>
	<b>Gert Arkitekt Fastighets AB</b>			<b>värde</b>
	556924-4832	Ale	500 100 %	7 270 664 7 270 664
	<b>LBJ Fastigheter i Kungälv AB</b>			
	559260-7419	Ale	250 100 %	11 764 078 11 764 078
	<b>SHT Fastigheter AB</b>			
	556422-2007	Ale	1 000 100 %	10 601 350 10 601 350
			<hr/>	<hr/>
			29 636 092	29 636 092
	<b>Gert Arkitekt Fastighets AB</b>			
	Ingående anskaffningsvärden		7 270 664	6 670 664
	Inköp		0	600 000
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<hr/> 7 270 664	<hr/> 7 270 664
	<b>Redovisat värde</b>		7 270 664	7 270 664
	<b>LBJ Fastigheter i Kungälv AB</b>			
	Ingående anskaffningsvärden		11 764 078	10 664 078
	Inköp		0	1 100 000
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<hr/> 11 764 078	<hr/> 11 764 078
	<b>Redovisat värde</b>		11 764 078	11 764 078
	<b>SHT Fastigheter AB</b>			
	Ingående anskaffningsvärden		10 601 350	9 601 350
	Inköp		0	1 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<hr/> 10 601 350	<hr/> 10 601 350
	<b>Redovisat värde</b>		10 601 350	10 601 350

Föregående års inköp avser lämnade aktieägartillskott.

**Bra Lokaler Väst AB**

Org.nr. 556637-5878

<b>Not 5</b>	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
	Ingående anskaffningsvärden	387 173	0
	Reglerade fordringar	-387 173	0
	Omklassificeringar	<u>0</u>	<u>387 173</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<u>0</u>	<u>387 173</u>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>387 173</b>
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 261 677	1 478 348
	Förfaller senare än 5 år	<u>13 215 315</u>	<u>14 782 259</u>
		<b>14 476 992</b>	<b>16 260 607</b>
<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
	Fastighetsinteckningar	4 962 500	4 962 500
	Summa ställda säkerheter	<u>4 962 500</u>	<u>4 962 500</u>
<b>Not 8</b>	<b>Eventualförpliktelser</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
	Borgensåtagande LBJ Fastigheter i Kungälv AB	8 837 500	9 200 000
	Borgensåtagande Gert Arkitekter Fastighets AB	4 031 665	4 332 222
	Borgensåtagande SHT Fastigheter AB	<u>7 575 500</u>	<u>7 835 500</u>
		<b>20 444 665</b>	<b>21 367 722</b>
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>20 444 665</i>	<i>21 367 722</i>
<b>Not 9</b>	<b>Koncernförhållanden</b>		

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Ale

Lars Jönsson

Lars Jönsson

2024-10-02

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 oktober 2024.

Joel Erixon

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bra Lokaler Väst AB, org.nr 556637-5878

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bra Lokaler Väst AB för räkenskapsåret 2023-05-01 -- 2024-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bra Lokaler Väst ABs finansiella ställning per den 30 april 2024 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 Bra Lokaler Väst 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 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*

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Bra Lokaler Väst AB för räkenskapsåret 2023-05-01 -- 2024-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bra Lokaler Väst 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 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 revisions sed 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 revisionsred 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  
2024-10-02

*Joel Erixon*  
Joel Erixon  
Auktoriserad revisor