

Styrelsen och verkställande direktören för

Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB

Org nr 556313-8196

upprättar härmed

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 2023-05-04.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen stämmer överens med originalen.

Norrköping den 4 maj 2023


Staffan Andersson

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar förvaltning av egna fastigheter. Fastigheterna finns främst i Norrköping.

Bolaget har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	10 506 786	10 294 321	10 149 049	9 649 122
Resultat efter finansiella poster	-571 714	2 064 338	-2 575 426	-1 187 233
Soliditet	16%	19%	18%	23%

Förändringar i eget kapital

		Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat
Vid årets början	2022-01-01	100 000	20 000	10 318 087
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>				
• Utdelning				-1 200 000
Årets resultat				-571 714
Vid årets slut	2022-12-31	100 000	20 000	8 546 373

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 8 546 373, disponeras enligt följande:

Utdelning	1 500 000
Balanseras i ny räkning	7 046 373
Summa	<u>8 546 373</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01	2021-01-01
		-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning		10 506 786	10 294 321
Övriga rörelseintäkter		154 210	45 657
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		10 660 996	10 339 978
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-8 847 110	-6 181 209
Personalkostnader	3	-489 707	-576 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 038 584	-1 038 585
Övriga rörelsekostnader		-28 370	-
Summa rörelsekostnader		-10 403 771	-7 795 867
Rörelseresultat		257 225	2 544 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-828 956	-479 773
Summa finansiella poster		-828 939	-479 773
Resultat efter finansiella poster		-571 714	2 064 338
Resultat före skatt		-571 714	2 064 338
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-132 606
Årets resultat		-571 714	1 931 732

2025050825514

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	41 285 261	42 317 422
Inventarier, verktyg och installationer	5	—	34 793
Summa materiella anläggningstillgångar		41 285 261	42 352 215
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	4 000 000	4 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000 000	4 000 000
Summa anläggningstillgångar		45 285 261	46 352 215
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 978	15 967
Övriga fordringar		67 051	34 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 988	110 696
Summa kortfristiga fordringar		170 017	161 447
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	7 103 060	8 031 160
Summa kassa och bank		7 103 060	8 031 160
Summa omsättningstillgångar		7 273 077	8 192 607
SUMMA TILLGÅNGAR		52 558 338	54 544 822

2023050825515

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		9 118 087	8 386 355
Årets resultat		-571 714	1 931 732
<i>Summa fritt eget kapital</i>		8 546 373	10 318 087
Summa eget kapital		8 666 373	10 438 087
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	42 261 000	42 261 000
Summa långfristiga skulder		42 261 000	42 261 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		269 690	385 339
Skatteskulder		-	57 848
Övriga skulder		11 367	16 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 349 908	1 385 798
Summa kortfristiga skulder		1 630 965	1 845 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 558 338	54 544 822

2023050825516

Noter

Belopp i kr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Markanläggningar

Inventarier, verktyg och installationer

Nyttjandeperiod

50 år

20 år

5-10 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftskostnader	-5 033 676	-4 606 563
Underhåll och hyresgästanpassning	-3 211 203	-975 317
Övriga kostnader	-602 231	-599 329
	<u>-8 847 110</u>	<u>-6 181 209</u>

Not 3 Personal

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Bolaget	1	1
Summa	<u>1</u>	<u>1</u>

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och andra ersättningar	-286 759	-337 372
Sociala kostnader	-165 726	-181 666
(varav pensionskostnader)	-(60 260)	-(60 192)

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	62 530 694	62 530 694
Vid årets slut	<u>62 530 694</u>	<u>62 530 694</u>
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-20 213 272	-19 181 111
Årets avskrivning	-1 032 161	-1 032 161
Vid årets slut	<u>-21 245 433</u>	<u>-20 213 272</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>41 285 261</u>	<u>42 317 422</u>

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	12 093 200	12 093 200
---------------------------------	------------	------------

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	87 234	87 234
Avyttringar och utrangeringar	-87 234	-
Vid årets slut	-	87 234
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-52 441	-46 017
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	58 864	-
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-6 423	-6 424
Vid årets slut	-	-52 441
Redovisat värde vid årets slut	-	34 793

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 000 000	4 000 000
Redovisat värde vid årets slut	4 000 000	4 000 000

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år från balansdagen	42 261 000	42 261 000

Not 8 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad kreditlimit	3 000 000	3 000 000
Outnyttjad del	-3 000 000	-3 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

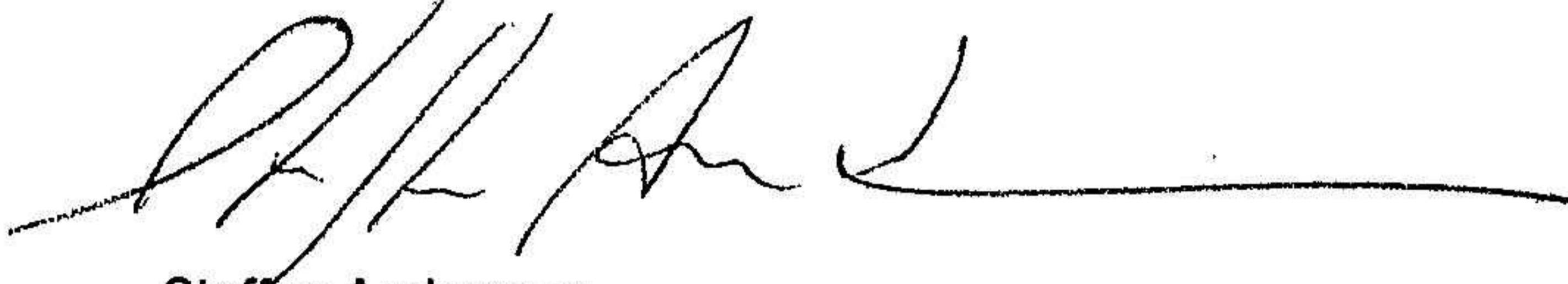
	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	57 421 600	57 421 600
Summa ställda säkerheter	57 421 600	57 421 600
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Juvelen Förvaltnings AB, org nr 556286-1582, med säte i Norrköping.

m

Norrköping den 26 april 2023



Staffan Andersson

Verkställande direktör och styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2023



Malin Lundkvist

Auktoriserad revisor

2023050825519

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB, org. nr 556313-8196

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Eva Lundströms Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Eva Lundströms Fastighetsförvaltning 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 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 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. 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 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.

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 Eva Lundströms Fastighetsförvaltning AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören 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 Eva Lundströms Fastighetsförvaltning 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 styrelseledamoten 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Norrköping den 3 maj 2023



Malin Lundkvist

Auktoriserad revisor