

# ÅRSREDOVISNING

## för

# Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB

Org.nr. 556827-9821

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	10

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-15.

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  
Fredrik Pierre, Styrelseledamot  
2024-05-15

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**VERKSAMHETEN****Viktiga förhållanden och väsentliga händelser**

Företaget har genomfört en större investering i fastigheten och har under verksamhetsåret även slutit ett längre avtal med en ny hyresgäst därav den ökade omsättningen.

**Verksamhetens art och inriktning**

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

**Säte**

Företagets säte är i Gävle.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 740 926	2 460 979	1 678 513	1 400 419	1 670 821
Res. efter finansiella poster	141 920	1 114 084	712 127	569 169	380 772
Balansomslutning	55 633 998	13 776 357	11 186 509	10 823 392	10 809 351
Soliditet (%)	1,85	6,83	31,62	27,48	23,39

Definitioner av nyckeltal, se noter

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	7 454	884 297	941 751
Balanseras i ny räkning		884 297	-884 297	0
Årets resultat			90 013	90 013
Belopp vid årets utgång	<u>50 000</u>	<u>891 751</u>	<u>90 013</u>	<u>1 031 764</u>

## RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står	
balanserad vinst	891 751
årets vinst	<u>90 013</u>
	<b>981 764</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>981 764</u>
	<b>981 764</b>

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

## Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB

Org.nr. 556827-9821

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		4 740 926	2 460 979
Övriga rörelseintäkter		<u>34 030</u>	<u>5 457</u>
		4 774 956	2 466 436
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-418 168	-967 134
Övriga externa kostnader		-605 497	-102 374
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-117 500	-188 588
Övriga rörelsekostnader		<u>-2 914 198</u>	<u>0</u>
		-4 055 363	-1 258 096
<b>Rörelseresultat</b>		719 593	1 208 340
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 186	7
Räntekostnader		<u>-579 859</u>	<u>-94 263</u>
		-577 673	-94 256
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		141 920	1 114 084
Skatt på årets resultat		-51 907	-229 787
<b>Årets resultat</b>		<u>90 013</u>	<u>884 297</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	50 109 674	7 817 624
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	<u>0</u>	<u>4 068 648</u>
		50 109 674	11 886 272
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran		<u>11 122</u>	<u>33 267</u>
		11 122	33 267
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 120 796</b>	<b>11 919 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		656 825	33 132
Aktuell skattefordran		212 046	0
Övriga fordringar		1 876 887	674 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>0</u>	<u>8 681</u>
		2 745 758	715 872
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>2 767 444</u>	<u>1 140 946</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 767 444</b>	<b>1 140 946</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 513 202</b>	<b>1 856 818</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 633 998</b>	<b>13 776 357</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>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		891 751	7 454
Årets resultat		<u>90 013</u>	<u>884 297</u>
		981 764	891 751
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 031 764</u>	<u>941 751</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4		
Skulder till kreditinstitut		32 362 501	3 061 648
Skulder till koncernföretag		3 130 000	0
Övriga skulder		<u>2 088 148</u>	<u>0</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>37 580 649</u>	<u>3 061 648</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		636 727	423 352
Leverantörsskulder		7 675 575	1 637 156
Skulder till koncernföretag		6 405 000	6 235 000
Aktuella skatteskulder		0	228 507
Övriga skulder		411 852	520 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 892 431</u>	<u>728 814</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>17 021 585</u>	<u>9 772 958</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 633 998</b>	<b>13 776 357</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### **Hyror**

Hysesintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100

## NOTER

### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.



## NOTER

Not 2	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	10 715 000	10 715 000
	Inköp	41 255 100	0
	Försäljningar/utrangeringar	-4 972 000	0
	Omklassificeringar	4 068 648	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 066 748</b>	<b>10 715 000</b>
	Ingående avskrivningar	-2 897 376	-2 708 788
	Försäljningar/utrangeringar	2 057 802	0
	Årets avskrivningar	-117 500	-188 588
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-957 074</b>	<b>-2 897 376</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 109 674</b>	<b>7 817 624</b>
	Redovisat värde byggnader	47 966 674	5 674 624
	Redovisat värde mark	2 143 000	2 143 000
		50 109 674	7 817 624
	I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	50 109 674	7 817 624
Not 3	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	4 068 648	0
	Inköp	0	4 068 648
	Omklassificeringar	-4 068 648	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>4 068 648</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 068 648</b>
Not 4	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	27 562 501	1 368 240

**NOTER**

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	33 550 000	8 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>33 550 000</u>	<u>8 000 000</u>

**Not 6 Koncernförhållanden**

Bolaget ägs till 60% av Fredrik Pierre Förvaltning AB, 556827-9805, säte Gävle. 40% äger by ilo AB, 556810-8665, säte Gävle.

**Not 7 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Gävle

Fredrik Pierre  
Fredrik Pierre

Viktor Lundin  
Viktor Lundin

Therese Pierre  
Therese Pierre

2024-05-15

2024-05-15

2024-05-15

Pernilla Lundin  
Pernilla Lundin

2024-05-15

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 maj 2024.

Mimmi Lind  
Mimmi Lind  
Auktoriserad revisor / Medlem i  
FAR

Daniel Ageflod  
Daniel Ageflod  
Auktoriserad revisor / Medlem i  
FAR

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB , org.nr 556827-9821

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Lysgatan 2 ABs finansiella ställning per den 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 Fastighetsbolaget Lysgatan 2 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## ***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 revisionsred 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/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB för år 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB enligt god revisorsred 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 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***

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 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävle  
2024-05-15

*Mimmi Lind*  
Mimmi Lind  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

*Daniel Ageflod*  
Daniel Ageflod  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR