

# ÅRSREDOVISNING

för

## Gunnar Lövgren Fastigheter AB

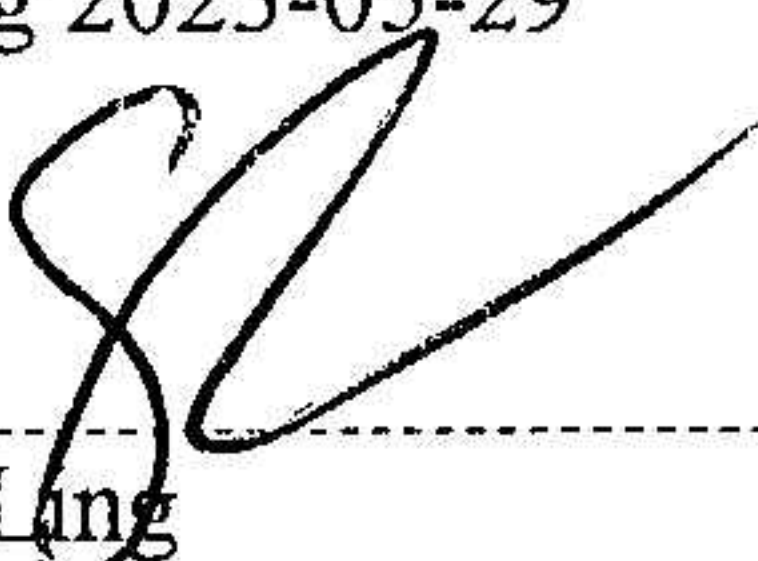
Org.nr. 556165-0408

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	13

Undertecknad styrelseledamot i Gunnar Lövgren Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 29 maj 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Göteborg 2023-05-29

  
-----  
Samuel Ling

# ÅRSREDOVISNING

för

## Gunnar Lövgren Fastigheter AB

Org.nr. 556165-0408

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	13

# Gunnar Lövgren Fastigheter AB

Org.nr. 556165-0408

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Bolagets verksamhet är att köpa, förädla och förvalta fastigheter.

Gunnar Lövgren Fastigheter AB förvaltar utöver koncernens egna fastigheter även 8st fastigheter som ägs av Gunnar Lövgren Förvaltnings-koncernen.

Totalt förvaltar Gunnar Lövgren Fastigheter AB 20st fastigheter om totalt ca 41 500 kvm. För ytterligare information se vår hemsida: [www.glfastigheter.se](http://www.glfastigheter.se)

Företagets säte är Göteborg, Västra Götalands län.

### Flerårsjämförelse\*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	21 015 887	20 754 577	20 475 840	20 032 700	19 251 874
Res. efter finansiella poster	-3 791 073	16 320 925	8 980 001	10 153 109	1 967 467
Soliditet (%)	2,87	8,33	3,08	4,47	3,04

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Investeringar

Totalt äger Gunnar Lövgren Fastigheter-koncernen 12st fastigheter:

Lorensberg 59:6 (Götabergsgatan 32)  
Bö 35:10 (Topeliusgatan 3)  
Stampen 13:24 (Friggagatan 11 A B)  
Stampen 19:19 (Gaverig 1/Friggag 29)  
Bö 13:7 (Daltorpsgatan 27 & 29)  
Bö 33:15 (Jakobsdalsgatan 5-7)  
Gårda 67:1 (N Gubberogatan 28)  
Sävenäs 112:1 (Stabbegatan 25-35)  
Kobbegården 256:1 (Hyltegården 15-89)  
Vasastaden 6:8 (Karl Gustavsgatan 6-10)  
Johanneberg 28:7 (Gibraltargatan 42)  
Johanneberg 28:10 (Gibraltargatan 36)

Samtliga fastigheter är ombyggda och väl underhållna och betingar ett uppskattat fastighetsvärde om ca 1 074 miljoner. Total yta är ca 25 500 kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I bokslutet har bolaget gjort en nedskrivning om ca 9 mkr av det finansiella värdepappersinnehavet. Detta har påverkat resultatet negativt. Bolaget har även skrivit upp värdet på sina aktier i dotterföretag med 10 mkr.

2023061528049

# Gunnar Lövgren Fastigheter AB

Org.nr. 556165-0408

## Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 000 000	20 000	2 714 332	19 022 979	22 757 311
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			19 022 979	-19 022 979	0
Avsättn. till uppskrivningsfond		10 000 000	0		10 000 000
Utdelning till aktieägare efter bolagsstämman	0	0	-21 000 000		-21 000 000
Årets förlust				-4 258 233	-4 258 233
Belopp vid årets utgång	1 000 000	10 020 000	737 311	-4 258 233	7 499 078

## Resultatdisposition

### Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämmans förfogande står  
balanserad vinst

737 311

årets förlust

-4 258 233

-3 520 922

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

-3 520 922

-3 520 922

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

2023061528050

# Gunnar Lövgren Fastigheter AB

Org.nr. 556165-0408

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning		21 015 887	20 754 577
Övriga rörelseintäkter		10 174 101	8 005 301
		<u>31 189 988</u>	<u>28 759 878</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-15 014 463	-10 875 374
Övriga externa kostnader		-1 962 351	-2 058 244
Personalkostnader	2	-5 005 266	-4 705 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 023 745	-2 080 609
		<u>-24 005 825</u>	<u>-19 719 820</u>
<b>Rörelseresultat</b>		7 184 163	9 040 058
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	2 227 234
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		425 421	8 135 859
Nedskrivning finansiella anl.tillg o kf placeringar		-9 086 016	0
Ränteintäkter övr		334 206	365 286
Ränteintäkter koncerninterna		1 619 486	0
Räntekostnader övr		-3 722 557	-3 447 512
Räntekostnader koncerninterna		-545 776	0
		<u>-10 975 236</u>	<u>7 280 867</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 791 073	16 320 925
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Återföring från periodiseringsfond		0	2 975 189
Förändring av avskrivningar utöver plan		0	315 178
Erhållna koncernbidrag		3 607 053	4 642 902
Lämnade koncernbidrag		-2 387 069	-765 000
		<u>1 219 984</u>	<u>7 168 269</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-2 571 089	23 489 194
Skatt på årets resultat		-1 687 144	-4 466 215
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 258 233</u>	<u>19 022 979</u>

202306152805



## BALANSRÄKNING

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond	10	10 000 000	0
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 020 000</b>	<b>1 020 000</b>

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat		737 311	2 714 332
Årets resultat		-4 258 233	19 022 979
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 520 922</b>	<b>21 737 311</b>

##### Summa eget kapital

		<b>7 499 078</b>	<b>22 757 311</b>
--	--	------------------	-------------------

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	202 988 000	202 988 000
Skulder till koncernföretag		41 773 446	39 550 136
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>244 761 446</b>	<b>242 538 136</b>

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder		1 612 326	1 595 240
Leverantörsskulder		2 336 533	1 511 168
Aktuell skatteskuld		2 233 495	2 585 421
Övriga skulder		553 978	585 374
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 566 373	1 386 430
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 302 705</b>	<b>7 663 633</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		<b>260 563 229</b>	<b>272 959 080</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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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	20-80
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

#### *Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag*

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

#### *Leasing*

##### *Leasetagare*

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

##### *Operationella leasingavtal*

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

## NOTER

### *Varulager*

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR2012:1.

### *Redovisning i och borttagande från balansräkningen*

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### *Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

### *Värdering av finansiella skulder*

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

### *Säkringsredovisning*

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

### *Säkring av ränterisk*

Ränteswappar som effektivt säkrar kassaflödesrisk i räntebetalningar på skulder värderas till nettot av upplupen fordran på rörlig ränta och upplupen skuld avseende fast ränta och skillnaden redovisas som räntekostnad respektive ränteintäkt. Säkringen är effektiv om den ekonomiska innebörden av säkringen och skulden är densamma som om skulden i stället hade tagits upp till en fast marknadsränta när säkringsförhållandet inleddes.

## NOTER

*Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i*  
Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.  
I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### *Ersättningar till anställda*

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och företaget har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

### *Avgiftsbestämda planer*

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

### *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.

### *Eventualförpliktelser*

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

### *Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

## NOTER

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 2</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<i>Medelantal anställda</i>		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	6,00	6,00
<b>Not 3</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	92 999 434	92 999 434
	Inköp	2 860 125	0
	Omklassificeringar	219 982	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 079 541	92 999 434
	Ingående avskrivningar	-20 611 963	-19 236 890
	Årets avskrivningar	-1 400 314	-1 375 073
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 012 277	-20 611 963
	Utgående redovisat värde	74 067 264	72 387 471
	Redovisat värde byggnader	49 821 502	48 141 709
	Redovisat värde mark	24 245 762	24 245 762
		74 067 264	72 387 471
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	414 300 000	398 170 000
	varav byggnader:	199 249 000	179 518 000
<b>Not 4</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	3 680 211	3 680 211
	Inköp	97 920	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 778 131	3 680 211
	Ingående avskrivningar	-2 421 576	-1 716 040
	Årets avskrivningar	-623 431	-705 536
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 045 007	-2 421 576
	Utgående redovisat värde	733 124	1 258 635
<b>Not 5</b>	<b>Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärde	2 184 793	0
	Inköp	6 028 856	2 184 793
	Omklassificeringar	-1 334 247	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 879 402	2 184 793
	Utgående redovisat värde	6 879 402	2 184 793

# Gunnar Lövgren Fastigheter AB

Org.nr. 556165-0408

## NOTER

<b>Not 6 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	192 000	192 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 000	192 000
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	10 000 000	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	10 000 000	0
Utgående redovisat värde	10 192 000	192 000

Aktier i Gunnar Lövgren Fastigheter Göteborg AB  
556052-6575  
100%

<b>Not 7 Fordringar hos koncernföretag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	124 727 320	122 448 130
Tillkommande	0	2 279 190
Avgående	-926 684	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 800 636	124 727 320
Utgående redovisat värde	123 800 636	124 727 320

<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Värdepapper</b>		
Finansiella instrument, aktier	27 550 821	42 682 595
Finansiella instrument, räntebärande	0	4 680 288
Nedskrivning finansiella anl.tillg o kf placeringar	-8 712 969	0
	18 837 852	47 362 883

På balansdagen uppgår marknadsvärdet på värdepappren till 18 837 852kronor.

Ingående anskaffningsvärde	47 362 883	37 927 172
Inköp	25 083 266	57 303 642
Försäljningar/utrangeringar	-44 895 328	-47 867 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 550 821	47 362 883
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-8 712 969	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-8 712 969	0
Utgående redovisat värde	18 837 852	47 362 883

2023061528058

## NOTER

<b>Not 9</b>	<b>Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Slag av fordringar</b>		
	Kapitalförsäkring	13 600 000	0
	Nedskrivning finansiella anl.tillg.o kf placeringar	<u>-373 047</u>	<u>0</u>
		13 226 953	0
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Nya insättningar	<u>13 600 000</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 600 000	0
	Årets nedskrivningar	<u>-373 047</u>	<u>0</u>
	Utgående ackumulerade nedskrivningar	<u>-373 047</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	13 226 953	0
<b>Not 10</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Belopp vid årets ingång	0	0
	Årets uppskrivning	<u>10 000 000</u>	<u>0</u>
	Belopp vid årets utgång	10 000 000	0
<b>Not 11</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Amortering efter 5 år	244 761 446	242 538 136
	Fastighetslånen omförhandlas årligen men reell förfallotidpunkt är senare än 5 år.		
<b>Not 12</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	217 105 000	217 105 000

**NOTER**

**Not 13 Eventualförpliktelser**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

*borgenförbindelse till förmån för koncernföretag*

209 306 000

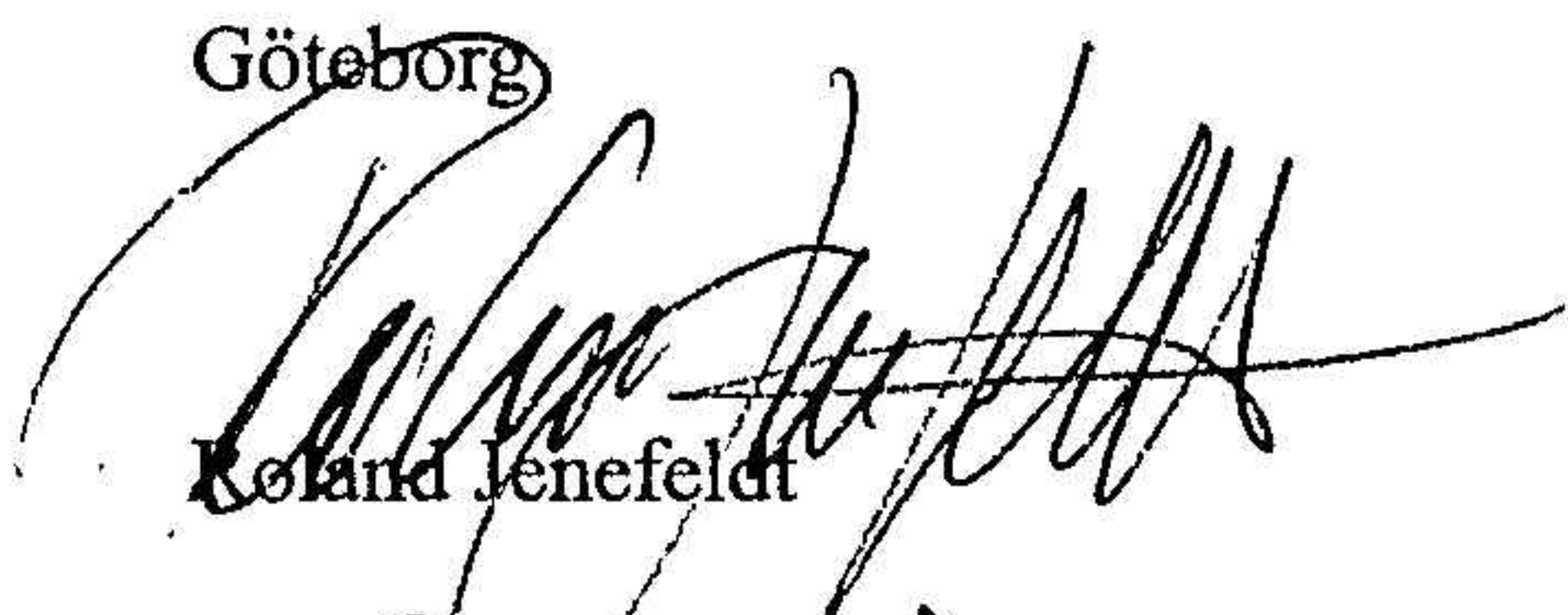
209 306 000

**Not 14 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

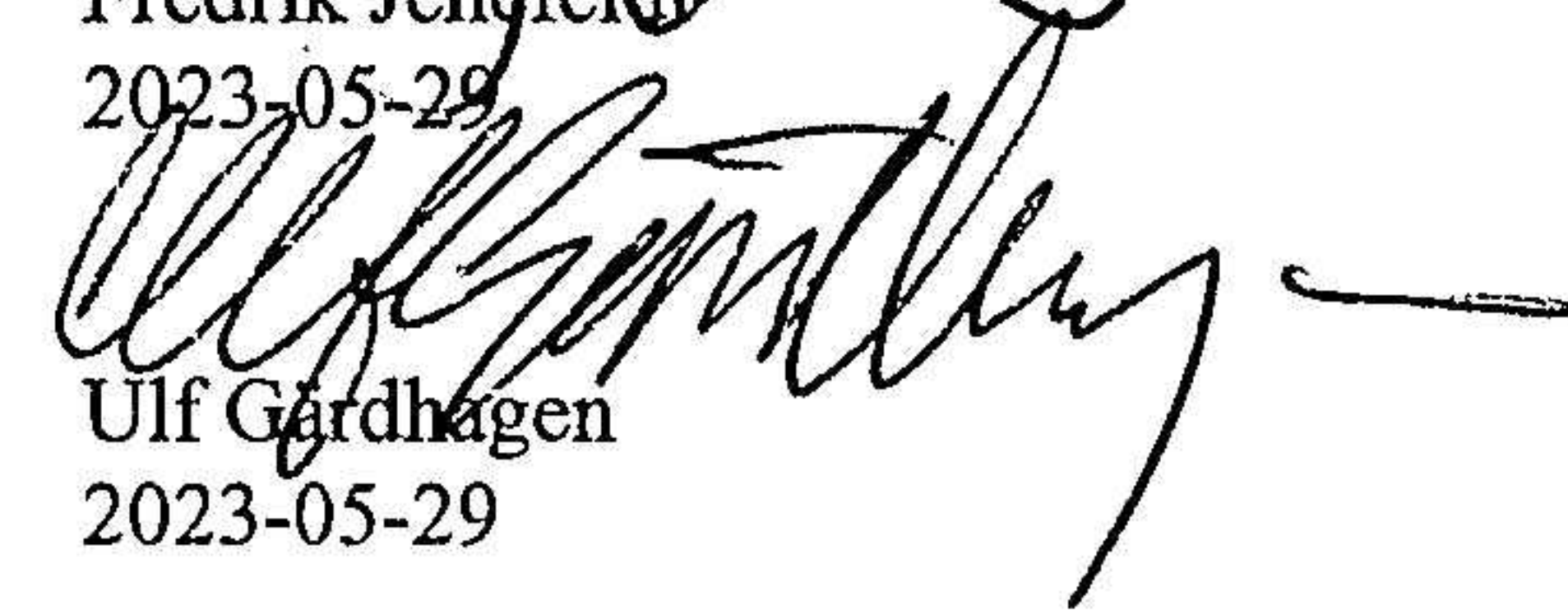
Göteborg

  
Roland Jenefeldt


2023-05-29

  
Fredrik Jenefeldt

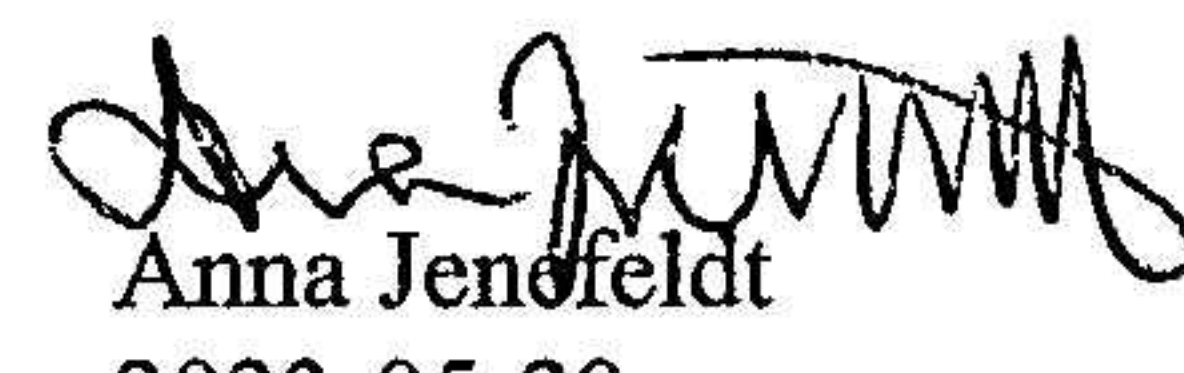
2023-05-29

  
Ulf Gårdhagen

2023-05-29

  
Samuel Ling  
Verkställande direktör

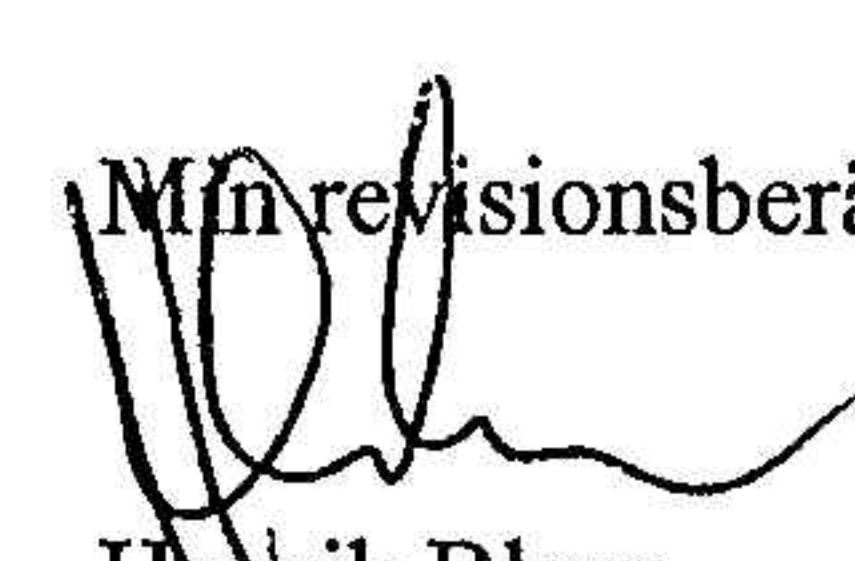
2023-05-29

  
Anna Jenefeldt

2023-05-29

  
Niklas Jenefeldt

2023-05-29

  
Min revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2023.

Henrik Blom

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gunnar Lövgren Fastigheter AB, org. nr 556165-0408

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gunnar Lövgren Fastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gunnar Lövgren Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Gunnar Lövgren Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Gunnar Lövgren Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Gunnar Lövgren Fastigheter 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 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-05-24

KPMG AB

Henrik Blom

Auktoriserad revisor