

# Årsredovisning

för

## Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund

556653-3252

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-10-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund 2024-10-30



Maria Swärd



Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsutveckling, fastighetsförvaltning och konsultverksamhet inom bygg och fastighetsbranschen samt därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	3 412	3 210	3 048	3 004
Resultat efter finansiella poster	990	1 068	1 152	14 644
Soliditet (%)	46,35	47,72	46,86	63,05

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 000 000	17 751 132	6 402	19 757 534
Balanseras i ny räkning		6 402	-6 402	0
Årets resultat			-234 601	-234 601
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 000 000</b>	<b>17 757 534</b>	<b>-234 601</b>	<b>19 522 933</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 757 534
årets förlust	-234 601
	<b>17 522 933</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 522 933
	<b>17 522 933</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 412 360	3 210 138
Övriga rörelseintäkter		5 798	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 418 158</b>	<b>3 210 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-811 119	-912 009
Övriga externa kostnader		-400 626	-220 745
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-447 219	-447 220
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 658 964</b>	<b>-1 579 974</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 759 194</b>	<b>1 630 164</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 183	5 021
Räntekostnader och liknande resultatposter		-788 978	-567 123
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-768 795</b>	<b>-562 102</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>990 399</b>	<b>1 068 062</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-1 225 000	-1 060 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-1 225 000</b>	<b>-1 060 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-234 601</b>	<b>8 062</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-1 660
<b>Årets resultat</b>		<b>-234 601</b>	<b>6 402</b>

2024112810782

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

15 855 712

16 302 931

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**15 855 712**

**16 302 931**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

4

23 114 517

23 114 517

Fordringar hos koncernföretag

5

0

28 560

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**23 114 517**

**23 143 077**

**Summa anläggningstillgångar**

**38 970 229**

**39 446 008**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 786 570

810 000

Övriga fordringar

639 619

438 327

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

45 003

0

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 471 192**

**1 248 327**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

676 617

708 930

**Summa kassa och bank**

**676 617**

**708 930**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 147 809**

**1 957 257**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**42 118 038**

**41 403 265**

## Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

2 000 000

2 000 000

**Summa bundet eget kapital**

**2 000 000**

**2 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

17 757 534

17 751 132

Årets resultat

-234 601

6 402

**Summa fritt eget kapital**

**17 522 933**

**17 757 534**

**Summa eget kapital**

**19 522 933**

**19 757 534**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

21 940 085

18 617 371

Övriga skulder

28 056

28 056

**Summa långfristiga skulder**

**21 968 141**

**18 645 427**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

0

669 156

Förskott från kunder

178 177

187 631

Leverantörsskulder

107 970

49 395

Skulder till koncernföretag

0

1 806 278

Övriga skulder

37 348

14 927

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

303 469

272 916

**Summa kortfristiga skulder**

**626 964**

**3 000 303**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**42 118 038**

**41 403 265**

## Noter

### 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 och mark 20-50 år

### Not 2 Fastighetskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Driftskostnader	309 480	354 579
Underhållskostnader	294 403	362 682
Fastighetsskatt	89 779	88 960
Övriga fastighetskostnader	109 101	105 788
	<b>802 763</b>	<b>912 009</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden - byggnad	18 129 665	18 129 665
Ingående anskaffningsvärden - mark	2 156 390	2 156 390
Ingående anskaffningsvärden - markanläggning	1 692 518	1 692 518
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>21 978 573</b>	<b>21 978 573</b>
Ingående avskrivningar - byggnad	-6 139 610	-5 777 016
Ingående avskrivningar - markanläggning	-1 438 642	-1 354 016
Årets avskrivningar - byggnad	-362 593	-362 594
Årets avskrivningar - markanläggning	-84 626	-84 626
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 025 471</b>	<b>-7 578 252</b>
Ingående uppskrivningar	1 902 610	1 902 610
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>1 902 610</b>	<b>1 902 610</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 855 712</b>	<b>16 302 931</b>



#### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	23 114 517	23 114 517
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 114 517</b>	<b>23 114 517</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 114 517</b>	<b>23 114 517</b>

#### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	28 560	137 560
Avgående fordringar	-28 560	-109 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>28 560</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>28 560</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Kreditnr	Datum för låneändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Sparbanken Skåne				10 679 645
Sparbanken Skåne				8 606 882
Sparbanken Skåne,	825194490-9	2024-07-01	18 965 085	
Sparbanken Skåne,	825448341-8	2024-07-01	2 975 000	
			<b>21 940 085</b>	<b>19 286 527</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	669 156

För närvarande är det amorteringsfritt på lånen. Företagets banklån är av långfristig karaktär, även om samtliga lån ska omförhandlas efter bokslutsdatum. Ägarna har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller.

#### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	<b>27 000 000</b>	<b>27 000 000</b>

#### Not 8 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Byggnads AB Tornahem, Org. nr 556682-8967, säte Lund.  
Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.



**Not 9 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Olof Berglind

Maria Swärd

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor

2024112810788

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## MARIA SWÄRD

Styrelseledamot

Serienummer: 833ac30c78f9a7[...]c466c3834b97d

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-10-29 15:26:29 UTC



## Olof Berglind

Styrelseledamot

Serienummer: 07cadb3390d946[...]fc5d4bec17a44

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-10-30 10:26:47 UTC



## Helene Kristina Sjöström

Revisor

Serienummer: 9f8f68cf1db293[...]22395533cdd3c

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-10-30 16:12:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: IZ5OI-552GO-P8EFN-3DVZ8-USEK8-5XWK3

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund  
Org. nr 556653-3252

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund 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 Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund:s finansiella ställning per den 2024-04-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen 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 på 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 revisions sed 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 på 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 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 Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund 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 ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Skötaren i Lund enligt god revisorsred 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 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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Helene Sjöström  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Helene Kristina Sjöström**

Revisor

Serienummer: 9f8f68cf1db293[...]22395533cdd3c

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-10-30 16:12:18 UTC



2024112810791

Penneo dokumentnyckel: G4TAG-N5K3H-EBJ5M-SATYU-826YO-LP26L

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>