

**Årsredovisning**  
för  
**Lunds Fastigheter i Västerås AB**  
556895-0082


Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Lunds Fastigheter i Västerås AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 28 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Arboga den 28 maj 2024

  
Hans Olof Lund

Styrelsen och verkställande direktören för Lunds Fastigheter i Västerås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver investeringar i och förvaltning av fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Arboga.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har färdigställt 36 hyresrätter på Tegnérkunden i Västerås. De två husen är certifierade enligt Svanen vilket borgar för ett miljösamt boende både vad gäller sunda materialval, återvinning och energisnål uppvärmning. Husen blev klara för inflyttning den 1 juni 2023.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 039	5 210	5 127	5 142	4 999
Resultat efter finansiella poster	-527	925	2 665	2 166	2 201
Soliditet (%)	6,7	5,0	5,1	5,0	2,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	5 317 245	2 402 103	<b>7 819 348</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		2 402 103	-2 402 103	<b>0</b>
Årets resultat			3 239 923	<b>3 239 923</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>7 719 348</b>	<b>3 239 923</b>	<b>11 059 271</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 719 348
årets vinst	3 239 923
	<b>10 959 271</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	10 959 271
---	------------

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

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas



## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		7 038 854	5 210 016
		<b>7 038 854</b>	<b>5 210 016</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsförvaltning		-1 642 050	-789 680
Övriga externa kostnader		-386 887	-113 775
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 022 796	-1 049 103
		<b>-3 051 733</b>	<b>-1 952 558</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 987 121</b>	<b>3 257 458</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 014	167
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-4 519 058	-2 332 843
		<b>-4 515 044</b>	<b>-2 332 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-527 923</b>	<b>924 782</b>
Bokslutsdispositioner		5 000 000	2 200 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 472 077</b>	<b>3 124 782</b>
Skatt på årets resultat		-1 232 154	-722 679
<b>Årets resultat</b>		<b>3 239 923</b>	<b>2 402 103</b>

✓



## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	162 429 213	93 101 535
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	68 000	60 991 446
		<b>162 497 213</b>	<b>154 092 981</b>

#### Summa anläggningstillgångar

162 497 213

154 092 981

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		14 359	12 500
Övriga fordringar		503 711	535 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 600	40 899
		<b>620 670</b>	<b>589 149</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

2 416 088

1 221 200

**3 036 758**

**1 810 349**

### SUMMA TILLGÅNGAR

165 533 971

155 903 330

✓

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

7 719 348

5 317 245

Årets resultat

3 239 923

2 402 103

**10 959 271**

**7 719 348**

**Summa eget kapital**

**11 059 271**

**7 819 348**

#### Avsättningar

7

Uppskjuten skatteskuld

562 470

417 548

**Summa avsättningar**

**562 470**

**417 548**

#### Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

0

5 083 000

Skulder till koncernföretag

146 043 454

133 660 367

Övriga skulder

0

3 702 342

**Summa långfristiga skulder**

**146 043 454**

**142 445 709**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 083 000

1 200 000

Leverantörsskulder

1 143 085

3 046 394

Skulder till koncernföretag

65 080

0

Aktuella skatteskulder

947 842

948 088

Övriga skulder

230 113

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

399 656

26 243

**Summa kortfristiga skulder**

**7 868 776**

**5 220 725**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**165 533 971**

**155 903 330**

↙

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intogas

*[Handwritten signature]*

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:	Nyttjandeperiod
- Stomme	100 år
- Tak	50 år
- Fasadbeklänad	33 år
- Installationer	33 år
- Stammar	50 år

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

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

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

### **Not 2 Uppgifter om moderföretag**

Moderföretag och som upprättar koncernredovisning är Byggnadsfirman Lund AB med organisationsnummer 556086-0917 med säte i Arboga

Lunds Fastigheter i Västerås AB är ett helägt dotterbolag till Lunds Förvaltning i Arboga org.nr 556298-0101.

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas



### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	4 399 324	2 198 816
Övriga räntekostnader	119 734	134 027
	<b>4 519 058</b>	<b>2 332 843</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	101 120 283	101 120 283
Inköp	70 350 474	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>171 470 757</b>	<b>101 120 283</b>
Ingående avskrivningar	-8 018 748	-7 054 645
Årets avskrivningar	-1 022 796	-964 103
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 041 544</b>	<b>-8 018 748</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>162 429 213</b>	<b>93 101 535</b>

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	425 000	425 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>425 000</b>	<b>425 000</b>
Ingående avskrivningar	-425 000	-340 000
Årets avskrivningar		-85 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-425 000</b>	<b>-425 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 991 446	11 497 500
Inköp	9 427 028	49 493 946
Omklassificeringar	-70 350 474	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 000</b>	<b>60 991 446</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 000</b>	<b>60 991 446</b>

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inläggs



2024060551397

### Not 7 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Belopp vid årets ingång	417 548	405 458
Årets avsättningar	144 922	12 090
	<b>562 470</b>	<b>417 548</b>

### Not 8 Långfristiga skulder


	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	283 000
	<b>0</b>	<b>283 000</b>


### Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	37 200 000	37 200 000
	<b>37 200 000</b>	<b>37 200 000</b>

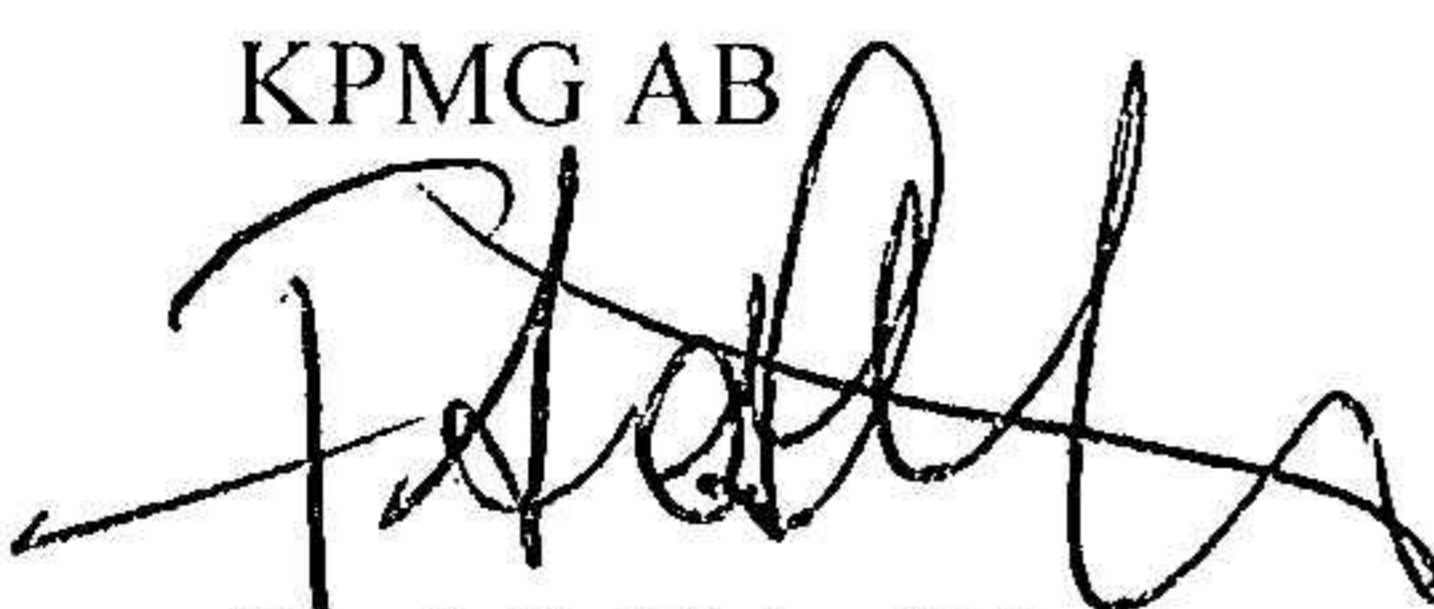
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

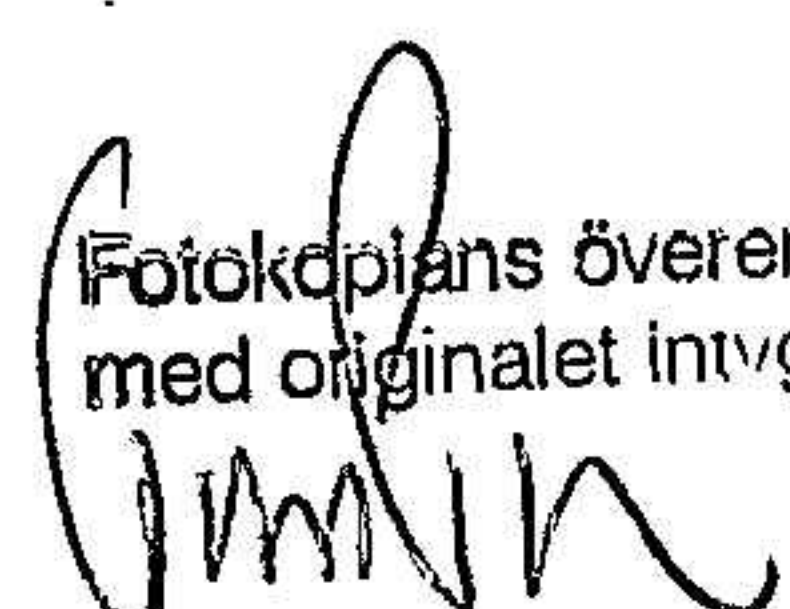
Arboga 23 april 2024

  
Hans Olof Lund  
Verkställande direktör

  
Ann-Marie Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats 30 april 2024

KPMG AB  
  
Fredrik Eklund Sjöden  
Auktoriserad revisor

  
Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lunds Fastigheter i Västerås AB, org. nr 556895-0082

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lunds Fastigheter i Västerås AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lunds Fastigheter i Västerås 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lunds Fastigheter i Västerås AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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. 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 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 Lunds Fastigheter i Västerås 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lunds Fastigheter i Västerås 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 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 ersättningskyldighet 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.

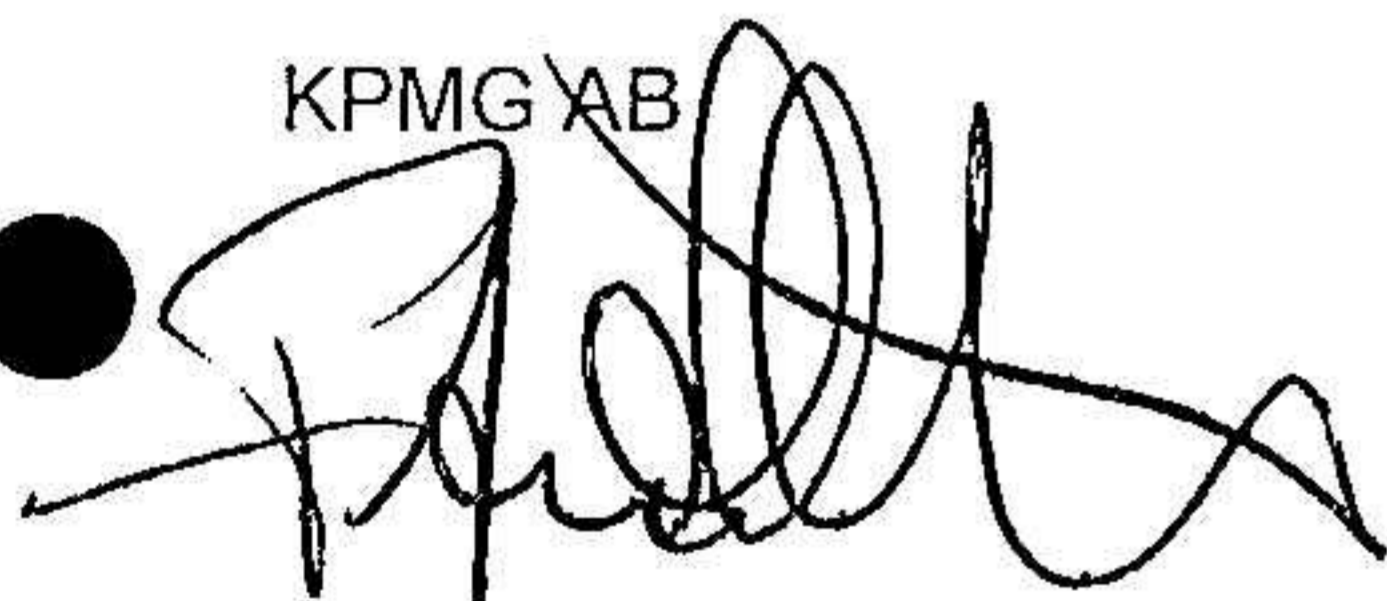
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningskyldighet 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 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.

Västerås den 30 april 2024

KPMG AB



Fredrik Eklund Sjäddén

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas

