

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01--2023-04-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	11

#### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-07-14.

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  
Lars Jönsson, Styrelseledamot  
2023-07-14

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

**VERKSAMHETEN****Allmänt om verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheter samt aktier i dotterföretag.

Företagets säte är Västra Götaland, Ale.

**Flerårsöversikt**

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Nettoomsättning	1 272 018	930 450	949 801	1 452 845
Resultat efter finansiella poster	-95 084	-1 188 657	6 163 294	869 852
Soliditet (%)	51,95	17,94	22,82	37,28
Balansomslutning	35 584 867	32 437 989	32 454 052	3 333 313

Definitioner av nyckeltal, se noter

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktiekapital</b>	<b>Övrigt fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	7 306 264	-1 584 657	5 721 607
Erhållna aktieägartillskott		12 500 000		12 500 000
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		-1 584 657	1 584 657	0
Årets resultat			167 916	167 916
Belopp vid årets utgång	<b>100 000</b>	<b>18 221 607</b>	<b>167 916</b>	<b>18 389 523</b>

**2023-04-30**

**2022-04-30**

Villkorade aktieägartillskott uppgår till:

12 500 000

0

**Resultatdisposition**

Medel att disponera:

Balanserat resultat	18 221 607
Årets resultat	167 916
	<b>18 389 523</b>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	18 389 523
	<b>18 389 523</b>

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-05-01 2023-04-30</b>	<b>2021-05-01 2022-04-30</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 272 018	930 450
Övriga rörelseintäkter		133 666	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 405 684</u>	<u>930 450</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-987 344	-1 737 414
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-363 856</u>	<u>-267 847</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 351 200</u>	<u>-2 005 261</u>
<b>Rörelseresultat</b>		54 484	-1 074 811
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		101	42 500
Räntekostnader		<u>-149 669</u>	<u>-156 346</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-149 568</u>	<u>-113 846</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-95 084	-1 188 657
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		533 000	145 000
Lämnade koncernbidrag		<u>-270 000</u>	<u>-541 000</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>263 000</u>	<u>-396 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		167 916	-1 584 657
<b>Årets resultat</b>		<u>167 916</u>	<u>-1 584 657</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	4 655 390	3 752 232
Inventarier, verktyg och installationer	3	255 450	607 213
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 910 840</b>	<b>4 359 445</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	4	29 636 092	26 936 092
Fordringar hos koncernföretag	5	387 173	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 023 265</b>	<b>26 936 092</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 934 105</b>	<b>31 295 537</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 255	89 143
Fordringar hos koncernföretag		0	525 773
Övriga fordringar		617 643	440 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 291	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>650 189</b>	<b>1 055 404</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		573	87 048
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>573</b>	<b>87 048</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>650 762</b>	<b>1 142 452</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 584 867</b>	<b>32 437 989</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		18 221 607	7 306 264
Årets resultat		167 916	-1 584 657
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>18 389 523</u>	<u>5 721 607</u>
<b>Summa eget kapital</b>		18 489 523	5 821 607
<b>Långfristiga skulder</b>	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 152 984	1 479 244
Skulder till koncernföretag		11 776 053	9 096 553
Övriga skulder		2 331 570	14 486 570
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 260 607</u>	<u>25 062 367</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		436 260	316 260
Leverantörsskulder		256 624	416 693
Övriga skulder		21 671	49 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		120 182	771 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>834 737</u>	<u>1 554 015</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 584 867</b>	<b>32 437 989</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

<b>Tillämpade avskrivningstider:</b>	<b>Antal år</b>
Byggnader och mark	20-25
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
	Ingående anskaffningsvärden	5 640 998	4 900 359
	Inköp	1 152 750	740 639
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 793 748</b>	<b>5 640 998</b>
	Ingående avskrivningar	-1 888 765	-1 726 706
	Årets avskrivningar	-249 593	-162 060
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 138 358</b>	<b>-1 888 766</b>
	<b>Redovisat värde</b>	<b>4 655 390</b>	<b>3 752 232</b>
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	4 490 000	4 490 000
	Byggnader	1 814 000	1 814 000
		<b>6 304 000</b>	<b>6 304 000</b>

**Bra Lokaler Väst AB**

Org.nr. 556637-5878

<b>Not 3</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
	Ingående anskaffningsvärden	808 000	475 000
	Inköp	0	333 000
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-475 000</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	333 000	808 000
	Ingående avskrivningar	-200 787	-95 000
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	237 500	0
	Årets avskrivningar	<u>-114 263</u>	<u>-105 787</u>
	<b>Utgående avskrivningar</b>	<u>-77 550</u>	<u>-200 787</u>
	<b>Redovisat värde</b>	255 450	607 213

## Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Not 4	Andelar i koncernföretag		2023-04-30	2022-04-30
	<b>Företag</b>	<b>Antal /Kapital- andel %</b>	<b>Redovisat värde</b>	<b>Redovisat värde</b>
	<b>Organisationsnummer</b>	<b>Säte</b>		
	Gert Arkitekt Fastighets AB		500	6 670 664
	556924-4832	Ale	100%	6 670 664
	LBJ Fastigheter i Kungälv AB		250	10 664 078
	559260-7419	Ale	100%	10 664 078
	SHT Fastigheter AB		1000	9 601 350
	556422-2007	Ale	100%	9 601 350
			<u>29 636 092</u>	<u>26 936 092</u>
	<b>Gert Arkitekt Fastighets AB</b>			
	Ingående anskaffningsvärden		6 670 664	6 670 664
	Inköp		<u>600 000</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<u>7 270 664</u>	<u>6 670 664</u>
	<b>Redovisat värde</b>		7 270 664	6 670 664
	<b>LBJ Fastigheter i Kungälv AB</b>			
	Ingående anskaffningsvärden		10 664 078	10 664 078
	Inköp		<u>1 100 000</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<u>11 764 078</u>	<u>10 664 078</u>
	<b>Redovisat värde</b>		11 764 078	10 664 078
	<b>SHT Fastigheter AB</b>			
	Ingående anskaffningsvärden		9 601 350	9 601 350
	Inköp		<u>1 000 000</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<u>10 601 350</u>	<u>9 601 350</u>
	<b>Redovisat värde</b>		10 601 350	9 601 350
	Årets inköp avser lämnade aktieägartillskott.			
Not 5	<b>Fordringar hos koncernföretag</b>		<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
	Ingående anskaffningsvärden		0	0
	Omklassificeringar		<u>387 173</u>	<u>0</u>
	<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		<u>387 173</u>	<u>0</u>
	<b>Redovisat värde</b>		387 173	0

## Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Not 6	Långfristiga skulder	2023-04-30	2022-04-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 478 348	1 198 352
	Förfaller senare än 5 år	14 782 259	23 864 015
		<u>16 260 607</u>	<u>25 062 367</u>

### Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-04-30	2022-04-30
	Fastighetsinteckningar	4 962 500	4 962 500
	Summa ställda säkerheter	<u>4 962 500</u>	<u>4 962 500</u>

Not 8	Eventualförpliktelser	2023-04-30	2022-04-30
	Borgensåtagande LBJ Fastigheter i Kungälv AB	9 200 000	9 550 000
	Borgensåtagande Gert Arkitekter Fastighets AB	4 332 222	3 480 000
	Borgensåtagande SHT Fastigheter AB	7 835 500	8 095 500
		<u>21 367 722</u>	<u>21 125 500</u>
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>21 367 722</i>	<i>21 125 500</i>

### Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Ale

Lars Jönsson

Lars Jönsson

2023-07-14

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 juli 2023.

Joel Erixon

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bra Lokaler Väst AB, org.nr 556637-5878

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bra Lokaler Väst AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bra Lokaler Väst ABs finansiella ställning per den 30 april 2023 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 Bra Lokaler Väst 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 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 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. 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 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 Bra Lokaler Väst AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Bra Lokaler Väst 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 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 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 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.

### ***Anmärkning***

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid betalat avdragen skatt eller mervärdesskatt. Försummelsen har inte orsakat någon skada utöver räntekostnader.

Göteborg 2023-07-14

*Joel Erixon*

Joel Erixon

Auktoriserad revisor