

ÅRSREDOVISNING

FÖR

LRH Fastighets AB

Org.nr 556940-9732

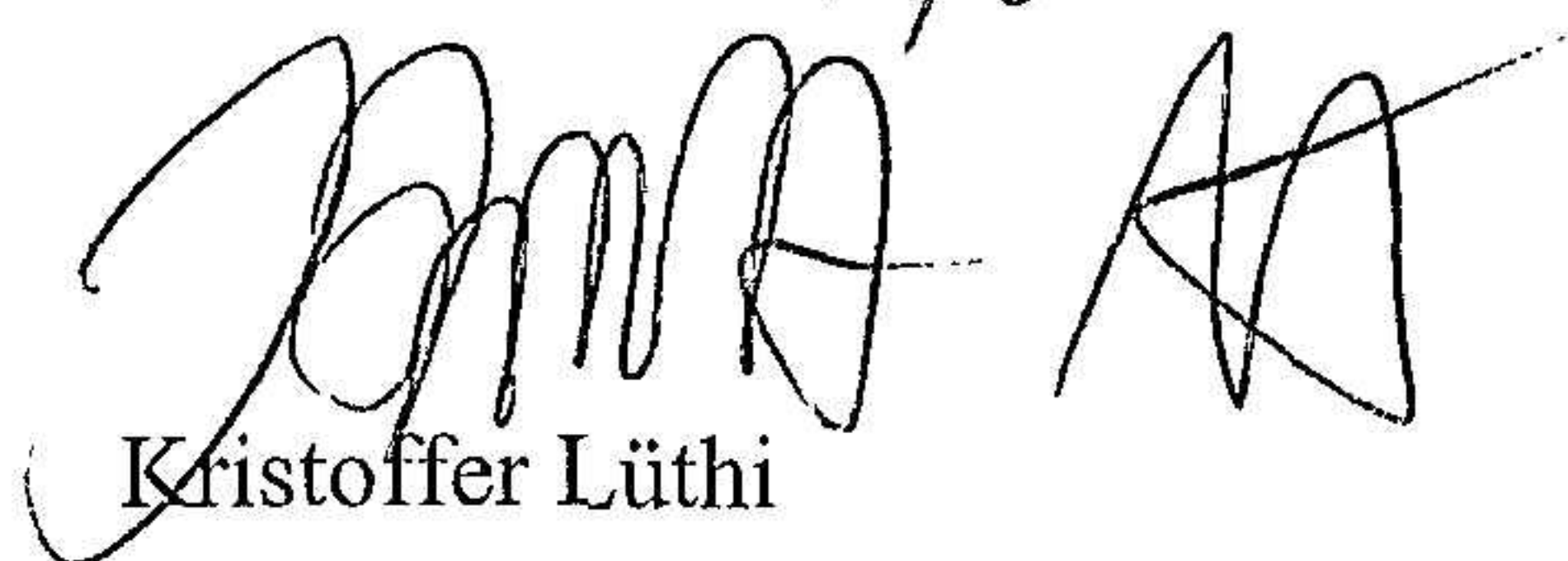
RÄKENSKAPSÅRET

2022-01-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LRH Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den ²⁴/₅ 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 24/5 2023


Kristoffer Lüthi

Styrelsen och verkställande direktören för LRH Fastighets AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31, vilket är företagets 7:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt äga och bedriva fastighetsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har bedrivit verksamhet sedan 1 september 2013 och det gångna året är bolagets 10:e fullständiga verksamhetsår. Bolaget förvaltar två fastigheter.

Under året har bolagets fastighet, Södertälje Skilleby 4:61 varit uthyrd som kontor för flera vårdföretag, en redovisningsbyrå, en kommunikationsbyrå, som arkiv, matfabrik, enklare café måleri, för forskning och som ett LSS boende.

Fastigheten har löpande underhållits.

Vid utgången av räkenskapsåret fanns inga vakanser i denna fastighet, men under året har en större hyresgäst sagt upp en del ytor och dessa hyrs numera ut till nya hyresgäster. En större hyresgäst som bedriver livsmedelsproduktion har ekonomiska svårigheter och har inte kunna fullfölja sina förpliktelser gällande el mot slutet av året.

Fastigheten Södertälje Härfågeln 6 inrymmer 8 hyreslägenheter, ett till byggnaden anslutet hus samt 8 enklare lägenheter i ett gruppboende samt stora gemensamma utrymmen. Under året har löpande underhåll skett. Några lägenheter har bytt hyresgäst under året.

Det långsiktiga arbetet med att kunna bygga ut på fastigheten har gått vidare.

Detaljplaneringen av ett område norr om nuvarande byggnad har avslutats och en ny plan är klar. Den nya byggnaden har processats fram med berörda intressenter och en första kalkyl har upprättats för en byggnad inrymmande 18 lägenheter i gruppboende, åtta lägenheter för äldre samt en ombyggnation av nuvarande bottenvåning till ett knappt tiotal lägenheter för äldre. De första kalkylerna har tagits fram och visar att de ökande kostnaderna i samhället och inflationen får kraftfullt genomslag i kalkylen. Några första samtal med finansiärer har hållits och det är tydligt att planerna måste revideras.

Kring årsskiftet in på det nya räkenskapsåret har ett initiativ tagits för att krympa ytorna och ta bort del av den nya byggnaden för att göra det möjligt att bygga vad som krävs för gruppboendet som drivs av Stiftelsen Tunabergs gemenskap.

Beslut om projektering och byggnation kommer att behöva fattas av ägare och andra intressenter under 2023.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den hyresgäst som hade svårigheter mot slutet av det 2022 har inte hållit sina förpliktelser i början av 2023. Hyresgästen har sagts upp och arbetet med kommande avflyttning och att hitta en ny hyresgäst har inletts.

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Daniel Laurens
0708-125 325

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Steneken Holding AB	10	10
Stiftelsen Skillebyholm	10	10
Stiftelsen Kristoffergården	51	51
Byggnadsstiftelsen Haga	21	21
Rudolf Steinerstiftelsens	15	15
Setonix AB	18	18
Fridebo-Bostäder-AB <i>Personatus AB h</i>	15	15
Stiftelsen Mikaelgården <i>R</i>	5	5
	145	145

<u>Flerårsöversikt (tkr)</u>	2019	2020	2021	2022
Nettoomsättning	2 810	2 879	3 122	3 071
Resultat efter finansiella poster	156	-68	30	19
Balansomslutning	27 077	26 473	28 721	29 219
Soliditet	57%	58%	53%	53%

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital resultat	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 500 000	809 311	-30 186
Disposition enligt beslut av årsstämma		30 186	30 186
Årets resultat			86 114
Belopp vid årets utgång	14 500 000	839 497	86 114

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	839 497
årets resultat	86 114
	925 611

behandlas så att
i ny räkning överföres

925 611

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

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



RESULTATRÄKNINGAR

Not

2022-01-01
2022-12-31

2021-01-01
2021-12-31

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

3 070 686

3 121 924

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-2 089 735

-2 157 651

Avskrivningar

-563 546

-563 545

-2 653 281

-2 721 196

Rörelseresultat

417 405

400 728

Resultat från finansiella poster

Räntekostnader

-398 236

-342 241

-398 236

-342 241

Bokslutsdispositioner

Periodiseringsfond

-36 000

-20 000

Återför periodiseringsfond

126 000

0

90 000

-20 000

Resultat före skatt

109 169

38 487

Skatt på årets resultat

-23 055

-8 301

Årets resultat

86 114

30 186

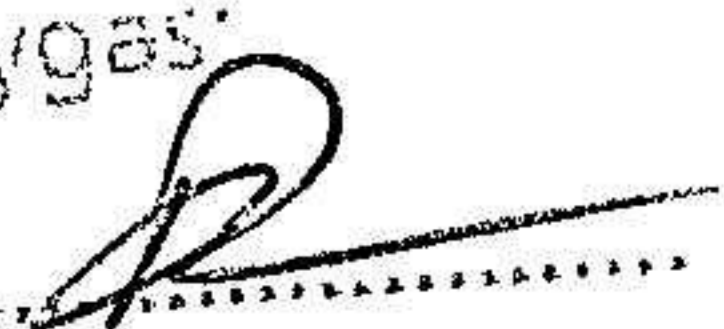
Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2023053112203

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	1	26 075 183	26 638 729
		26 075 183	26 638 729
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		349 000	349 000
		349 000	349 000
Summa anläggningstillgångar		26 424 183	26 987 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		707 178	486 720
Övriga fordringar		187 974	189 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		733 666	54 667
		1 628 818	731 093
Kassa och bank		1 166 045	1 002 322
Summa omsättningstillgångar		2 794 863	1 733 415
SUMMA TILLGÅNGAR		29 219 046	28 721 144

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

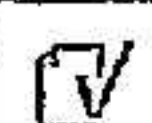


2019053112204

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (145 aktier)	14 500 000	14 500 000
<i>Balanserad vinst</i>		
Balanserat resultat	839 497	809 311
Årets resultat	86 114	30 186
	925 611	839 497
Summa eget kapital	15 425 611	15 339 497
Obeskattade reserver		
Periodiseringsfond	94 000	184 000
Kortfristiga skulder	2	
Övriga skulder kreditinstitut	12 264 296	11 882 476
Leverantörsskulder	213 622	245 600
Skatteskulder	41 105	25 651
Övriga skulder	130 461	42 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 049 951	1 001 803
	13 699 435	13 197 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 219 046	28 721 144

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Intäktsredovisning

Hysesinkomster periodiseras i enlighet med gällande hyreskontrakt. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter i balansräkningen.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2
Tillbyggnad/ombyggnad	10

Noter

Not Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 1 Byggnader och mark

Fastigheten Södertälje Skilleby 4:61

Fastigheten Härfågeln 6.

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 200 822	26 283 248
Årets anskaffningar	0	3 917 574
Utgående ackumulerade	30 200 822	30 200 822
Ingående avskrivningar	-3 562 093	-2 998 549
Årets avskrivningar	-563 546	-563 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 125 639	-3 562 093
Utgående redovisat värde	26 075 183	26 638 729
Taxeringsvärden byggnader	2 959 000	2 959 000
Taxeringsvärden mark	651 000	651 000
	3 610 000	3 610 000
Bokfört värde byggnader	17 074 947	17 638 493
Bokfört värde mark	9 000 236	9 000 236
	26 075 183	26 638 729

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Not 2 Kortfristiga skulder

Samtliga lån planeras att förlängas

Kreditinstitut

	2022	2021
	12 264 296	11 882 476
	12 264 296	11 882 476

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har utvärderat de effekter som kan följa av den corona-pandemi som utbrutit under våren 2021.

Det går inte idag att bedöma den fulla effekten av detta, men styrelsen bedömer i dagsläget att pandemin inte kommer innebära några väsentliga finansiella effekter för bolaget.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	18 377 000	18 377 000

Järna 2023

Kristoffer Lüthi
Ordförande

Jan Erik Laurén

Daniel Björklund Jonsson
Verkställande direktör

Daniel Laurén

Min revisionsberättelse har lämnats 2023

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2023053112207



Document history

COMPLETED BY ALL:
11:05.2023 06:31
SENT BY OWNER:
Katarina Nyberg · 10.05.2023 12:26
DOCUMENT ID:
BJHPbIKVn
ENVELOPE ID:
S1mvWlt4n-BJHPbIKVn

DOCUMENT NAME:
Årsred LRH 20221.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
DANIEL BJÖRKLUND JONSSON daniel@skillebyholm.com	Signed Authenticated	10.05.2023 12:41 10.05.2023 12:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/20) IP: 81.234.148.247
KRISTOFFER LÜTHI kristoffer.luthi@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2023 12:53 10.05.2023 12:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/08/11) IP: 81.234.148.247
DANIEL LAURÉN daniel.lauren@rklaurens.se	Signed Authenticated	10.05.2023 14:16 10.05.2023 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/08) IP: 94.254.105.246
JAN ERIK LAURÉN Jan-Erik.Lauren@rklaurens.se	Signed Authenticated	10.05.2023 14:53 10.05.2023 14:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/02/28) IP: 94.254.105.246
KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	11.05.2023 06:31 11.05.2023 06:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



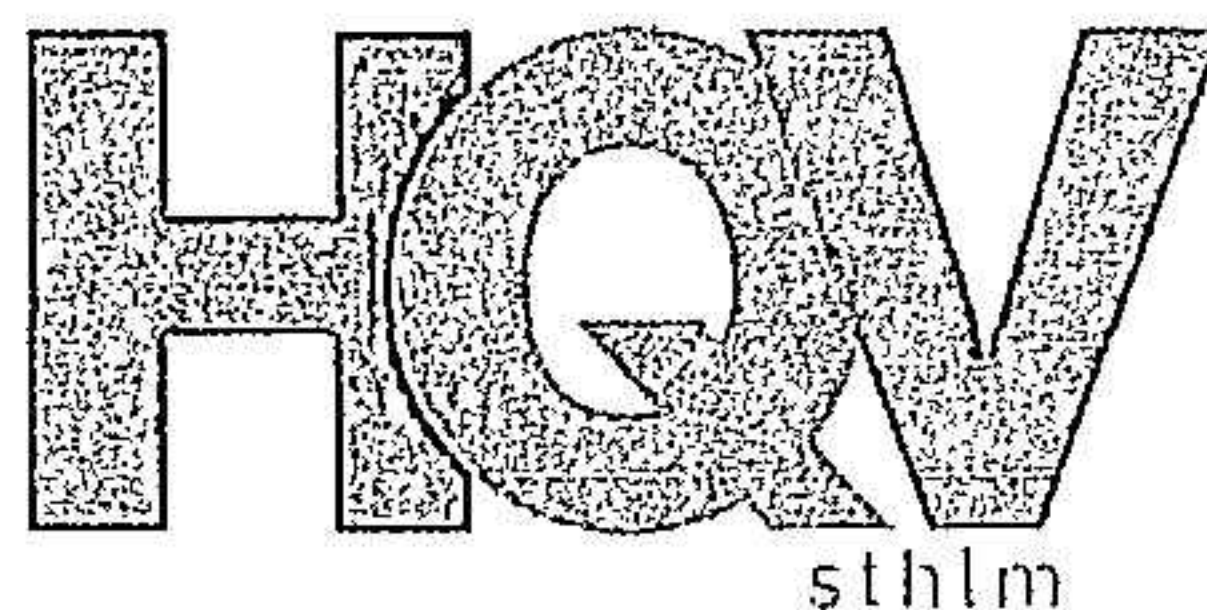
GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LRH Fastighets AB
Org.nr 556940-9732

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LRH Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LRH Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 LRH Fastighets 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 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 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.

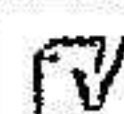
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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.

med originalet intygas:



HyOgZgtV3-HkFe-ltV2

2023053112209



Document history

COMPLETED BY ALL:
11.05.2023 06:30

SENT BY OWNER:
Katarina Nyberg • 10.05.2023 12:24

DOCUMENT ID:
HkFe-ltV2

ENVELOPE ID:
HyOgZgtV3-HkFe-ltV2

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse LHR.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (GET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA NYBERG katarina.nyberg@hqvsthlm.se	Signed Authenticated	11.05.2023 06:30 11.05.2023 06:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/10/18) IP: 185.45.120.6

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

