

Årsredovisning

för

Larssons Fastigheter Borås AB

556931-0823

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Larssons Fastigheter Borås AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Borås den 27 mars 2024



Carl-Johan Larsson

Årsredovisning

för

Larssons Fastigheter Borås AB

556931-0823

Räkenskapsåret

2023

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Larssons Fastigheter Borås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamheten i Larssons Fastigheter Borås AB består av fastighetsförvaltning av bostadsfastigheter i Borås kommun. Bolaget har sitt säte i Borås. Fastighetsbeståndet är direktägt av bolaget och omfattade per bokslutsdatumet 8 st fastigheter innehållande 47 lägenheter och 1 lokal. Den uthyrningsbara ytan uppgick till ca 2.753 kvm exkl garage.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året som gått har omfattande renoverings- och underhållskostnader belastat resultatet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 955	3 777	3 636	3 476
Resultat efter finansiella poster	-430	229	298	-142
Balansomslutning	28 689	28 804	29 187	29 752
Soliditet (%)	1	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ingen direkt risk i bolagets verksamhet. Fastigheterna innehåller 97 % lägenheter och 3 % lokaler och bland dessa finns endast ett fåtal omsättningsvakanser. Detta i kombination med bra hyresgäster med god betalningsförmåga gör intäkterna säkra.

Fastigheterna är välskötta och mesta delen av underhållet är utfört och inga stora renoveringar ligger latent.

Vad gäller bolagets finansiering så består en stor andel av balansomslutningen av skulder till kreditinstitut och här förekommer givetvis en viss ränterisk men marknadsvärdet på fastigheterna överstiger kraftigt både det bokförda värdet och skulderna.

Styrelsen tror på fortsatt god värdetillväxt på orten där fastigheterna är belägna.

Finansiella risker

Bolagets banklån ligger med 87% bundna till och med 2025 och 13% på 3 månaders. Bolaget kommer därigenom ha en snittränta på c:a 2,0 % under 2024.

Bolaget har alla lånen i svenska kronor och därför föreligger ingen valutarisk. *2023*

PM

Framtida utveckling

Bolaget har för avsikt att fortsätta förvaltningen och står med välskötta fastigheter och bra hyresgäster väl rustat inför 2024.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	200 002		250 002
Årets resultat			-1	-1
Belopp vid årets utgång	50 000	200 002	-1	250 001

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	200 002
årets förlust	-1
	200 001

disponeras så att	
i ny räkning överföres	200 001
	200 001

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

ym

Resultaträkning

Not 2023-01-01 2022-01-01
 -2023-12-31 -2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning		3 954 522	3 776 931
Övriga rörelseintäkter		4 865	8 956
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 959 387	3 785 887

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader		-3 006 364	-2 236 601
Personalkostnader	2	-500 585	-484 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-508 503	-525 867
Summa rörelsekostnader		-4 015 451	-3 247 402
Rörelseresultat		-56 065	538 484

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 116	2 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-387 073	-312 539
Summa finansiella poster		-373 957	-309 606
Resultat efter finansiella poster		-430 022	228 878

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag		430 021	0
Lämnade koncernbidrag		0	-228 878
Summa bokslutsdispositioner		430 021	-228 878
Resultat före skatt		-1	0

Årets resultat

-1 0 0
 1714

Balansräkning **Not** **2023-12-31** **2022-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3, 4	27 838 244	28 340 460
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	6 287
Summa materiella anläggningstillgångar		27 838 244	28 346 747

Summa anläggningstillgångar		27 838 244	28 346 747
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 487	0
Övriga fordringar		6 081	1 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 065	11 251
Summa kortfristiga fordringar		50 633	13 095

Kassa och bank

Kassa och bank		799 837	444 379
Summa kassa och bank		799 837	444 379
Summa omsättningstillgångar		850 471	457 475

SUMMA TILLGÅNGAR		28 688 715	28 804 222 <i>col</i> <i>14</i>
-------------------------	--	-------------------	---

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

200 002

200 001

Årets resultat

-1

0

Summa fritt eget kapital

200 001

200 002

Summa eget kapital

250 001

250 002

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

20 122 500

20 696 500

Övriga skulder till koncernföretag

7 077 348

6 687 369

Summa långfristiga skulder

27 199 848

27 383 869

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

0

12 000

Leverantörsskulder

345 981

281 542

Skulder till koncernföretag

497 213

497 213

Skatteskulder

17 406

11 859

Övriga skulder

15 912

15 199

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

362 353

352 538

Summa kortfristiga skulder

1 238 865

1 170 351

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 688 715

28 804 222

*o.k.
Mik*

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	2-4%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 011 553	32 011 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 011 553	32 011 553
Ingående avskrivningar	-3 671 093	-3 168 877
Årets avskrivningar	-502 216	-502 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 173 309	-3 671 093
Utgående redovisat värde	27 838 244	28 340 460

CSL
PM

Not 4 Fastighetsförteckning

Ytor i kvadratmeter. Samtliga fastigheter är belägna i Borås kommun.

Fastighet	Adress	Bostadsyta	Lokalyta	Totalyta	Tax.värde
Byttorpslund 4	Ribblingsgatan 22	339	0	339	5 437 000
Kantarellen 17	Sjöbogatan 26	432	0	432	6 178 000
Katrinehöjd 1	Katrinehöjdsgatan 5	446	0	446	6 828 000
Lappmesen 1	Gustav Adolfsgatan 63	356	0	356	6 223 000
Värjan 20	Kummelgatan 10	401	0	401	7 304 000
Värjan 21	Kummelgatan 12	360	0	360	7 070 000
Värjan 22	Kummelgatan 14	349	0	349	6 612 000
Åre 46	Kompassgatan 5R	0	70	70	286 000
Summa:		2 683	70	2 753	45 938 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 836	197 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 836	197 836
Ingående avskrivningar	-191 549	-167 898
Årets avskrivningar	-6 287	-23 651
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 836	-191 549
Utgående redovisat värde	0	6 287

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	20 122 500	20 122 500
	20 122 500	20 122 500

col
11/12

2024040203903

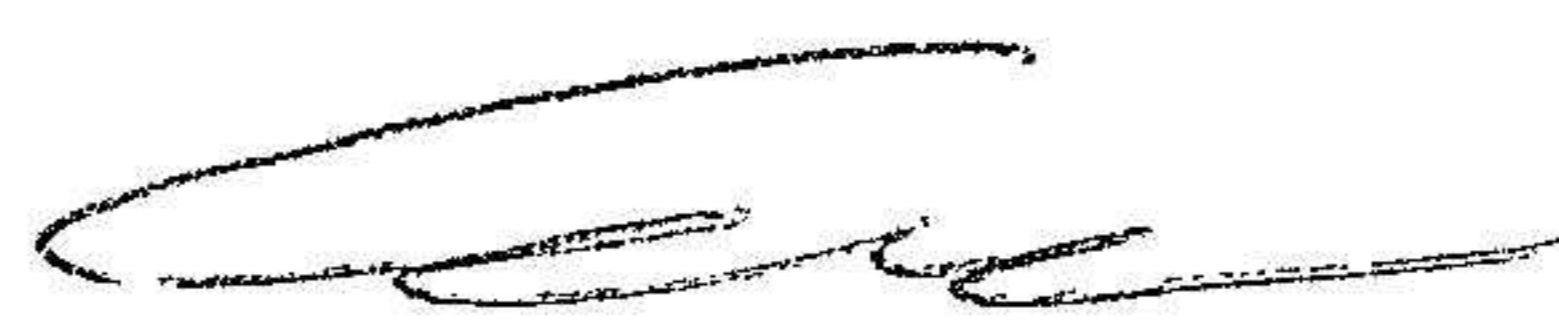
Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	20 722 500	20 722 500
	20 722 500	20 722 500

Borås den 27 mars 2024

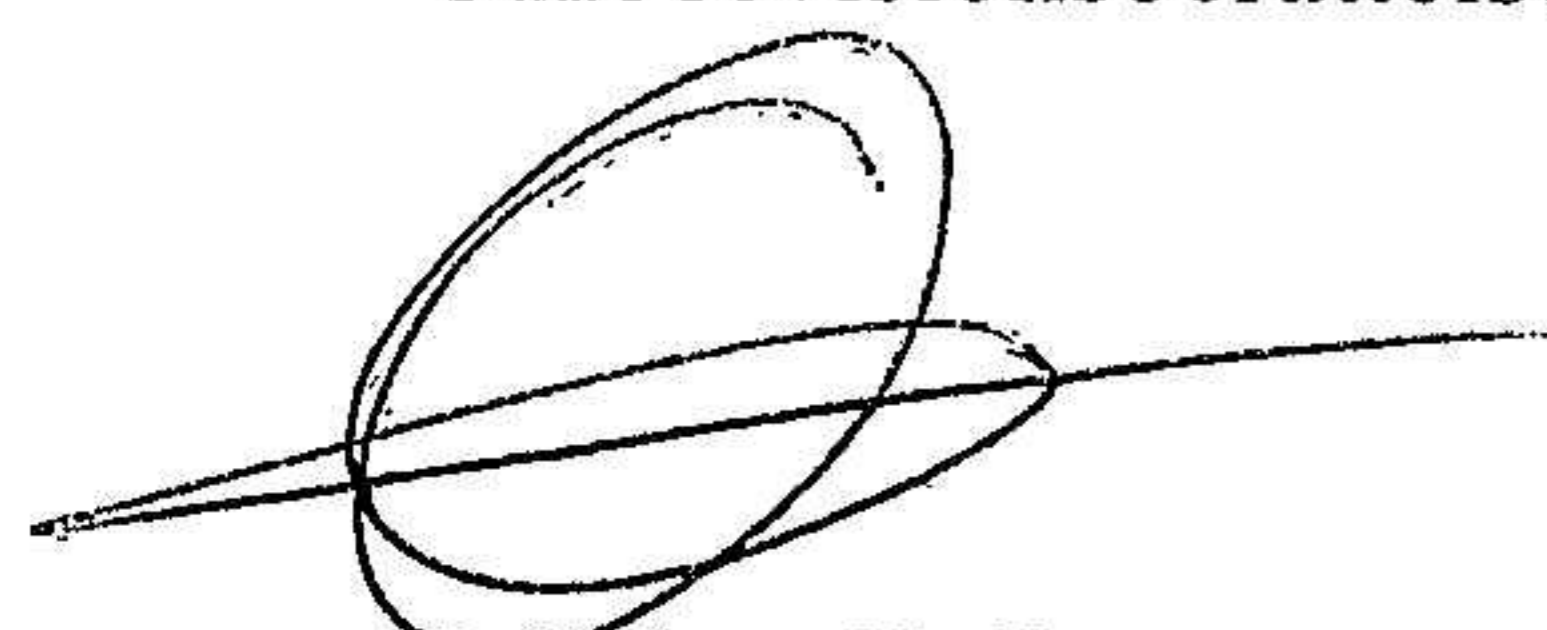


Jan Larsson
Ordförande



Carl-Johan Larsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 mars 2024



Markus Hellsten
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Larssons Fastigheter Borås AB,
org.nr 556931-0823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Larssons Fastigheter Borås AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Larssons Fastigheter Borås ABs finansiella ställning per den 31 december 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 Larssons Fastigheter Borås AB 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 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 direktörens 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 på misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Larssons Fastigheter Borås AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Larssons Fastigheter Borås AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören 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, konso- lideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen och verkställande direktören 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 eller verkställande direktör i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 27 mars 2024



Markus Hellsten
Auktoriserad revisor