

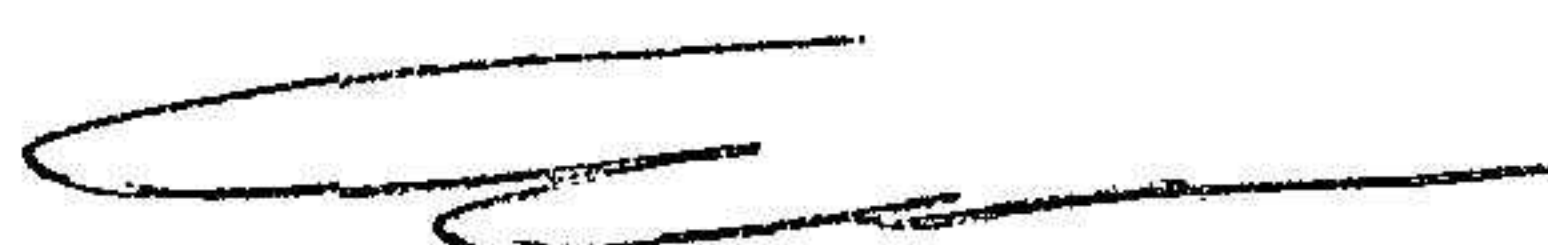
Årsredovisning
för
Larssons Fastigheter i Sjuhärad AB
556257-9069
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Larssons Fastigheter i Sjuhärad 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 i Sjuhärad AB

556257-9069

Räkenskapsåret

2023

AV

Styrelsen och verkställande direktören för Larssons Fastigheter i Sjuhärad 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 i Sjuhärad AB består av fastighetsförvaltning av bostadsfastigheter i Ulricehamn samt Borås kommun. Bolaget har sitt säte i Borås.

Fastighetsbeståndet omfattade per bokslutsdatumet 17 st direktägda fastigheter innehållande 191 lägenheter och 9 lokaler. Den uthyrningsbara ytan uppgick till ca 14.359 kvm exkl garage.

Genom dotterbolag äger bolaget ytterligare 21 st fastigheter innehållande 190 lägenheter och 9 lokaler med en uthyrningsbar yta på ca 13.930 kvm exkl garage.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 872	17 393	17 440	17 393
Resultat efter finansiella poster	1 262	3 389	12 684	1 119
Balansomslutning	172 851	173 073	175 977	177 404
Soliditet (%)	44	42	40	32

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ingen direkt risk i bolagets verksamhet. Fastigheterna innehåller 94 % lägenheter och 6 % 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. Löpande renoveringar täcks av överskotten som fastigheterna ger.

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 orterna där fastigheterna är belägna. *AL*
MM

Finansiella risker

Bolagets banklån ligger 5 % på 3 månaders, 58 % bundet till och med 2024-06-30 samt 37 % bundet till och med 2025. Med tanke på ränteläget just nu kommer bolagets snittränta bli avsevärt mycket högre än tidigare under 2024.

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

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	120 000	67 999 144	4 801 821	72 920 965
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 622 400		-1 622 400
Balanseras i ny räkning		4 801 821	-4 801 821	0
Årets resultat			4 634 210	4 634 210
Belopp vid årets utgång	120 000	71 178 565	4 634 210	75 932 775

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 178 565
årets vinst	4 634 210
	75 812 775

disponeras så att till aktieägare utdelas i ny räkning överföres	1 700 000
	74 112 775
	75 812 775

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

SL
Mm

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		17 787 076	17 393 215
Övriga rörelseintäkter	2	586 317	1 160 612
Summa rörelseintäkter		18 373 393	18 553 827
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-13 950 570	-11 454 795
Personalkostnader	3	-3 751 463	-3 683 540
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-849 125	-862 434
Summa rörelsekostnader		-18 551 158	-16 000 769
Rörelseresultat		-177 765	2 553 058
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	997 634	965 633
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-73 482	-1 629
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	2 335 034	1 542 345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 819 415	-1 670 091
Summa finansiella poster		1 439 771	836 258
Resultat efter finansiella poster		1 262 006	3 389 316
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 795 326	3 434 173
Lämnade koncernbidrag		-430 021	-1 009 630
Summa bokslutsdispositioner		4 365 305	2 424 543
Resultat före skatt		5 627 311	5 813 859
Skatter			
Skatt på årets resultat		-993 101	-1 012 038
Årets resultat		4 634 210	4 801 821

ede
Mm

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	76 986 451	77 816 804
Inventarier, verktyg och installationer	7	24 928	43 700
Summa materiella anläggningstillgångar		77 011 379	77 860 504

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8, 9	47 350 656	46 353 022
Fordringar hos koncernföretag	10	19 519 044	19 245 034
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	23 771 930	22 629 957
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 641 630	88 228 013
Summa anläggningstillgångar		167 653 009	166 088 517

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		152 080	45 701
Fordringar hos koncernföretag		43 126	51 157
Övriga fordringar		411 725	175 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		491 647	590 996
Summa kortfristiga fordringar		1 098 578	863 548

Kassa och bank

Kassa och bank		4 099 161	6 121 230
Summa kassa och bank		4 099 161	6 121 230
Summa omsättningstillgångar		5 197 739	6 984 778

SUMMA TILLGÅNGAR

172 850 748

173 073 295
PMK

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

120 000

120 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

71 178 565

67 999 144

Årets resultat

4 634 210

4 801 821

Summa fritt eget kapital

75 812 775

72 800 965

Summa eget kapital

75 932 775

72 920 965

Långfristiga skulder

15

Övriga skulder till kreditinstitut

85 749 000

90 338 000

Övriga skulder

4 628 232

4 000 000

Summa långfristiga skulder

90 377 232

94 338 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 515 000

1 527 000

Leverantörsskulder

1 936 017

1 366 296

Skatteskulder

855 871

608 437

Övriga skulder

196 150

264 948

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 037 703

2 047 649

Summa kortfristiga skulder

6 540 741

5 814 330

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

172 850 748

173 073 295 *CJL*

And

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	1-4%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

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 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättningar	0	322 399
Vinst vid avyttring byggnader	0	283 831
Övriga rörelseintäkter	586 317	554 382
	586 317	1 160 612

Not 3 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	4	4

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	111 848
Resultatandel i kommanditbolag	997 634	853 785
Resultat fsg andelar koncernbolag	0	0
	997 634	965 633

Av

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 384 870	94 384 760
Försäljningar/utrangeringar	0	-999 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 384 870	93 384 870
Ingående avskrivningar	-15 568 066	-14 786 344
Försäljningar/utrangeringar	0	48 631
Årets avskrivningar	-830 353	-830 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 398 419	-15 568 066
Utgående redovisat värde	76 986 451	77 816 804

Not 6 Fastighetsförteckning

Ytor i kvadratmeter. Drotsen 1, 2, 3 och 11, Jarlen 9, Räveskalla 1:128, Åre 76 är belägna i Borås Kommun och resterande fastigheter är belägna i Ulricehamns Kommun

Fastighet	Gatuadress	Bostadyta	Lokalyta	Total yta	Tax.värde
Australien 4	Strandgatan 18	730	153	883	8 426 000
Drotsen 1	Folkungagatan 21	363	0	363	6 097 000
Drotsen 2	Folkungagatan 19	359	0	359	6 483 000
Drotsen 3	Folkungagatan 17	397	0	397	6 697 000
Drotsen 11	Folkungagatan 9-15	2 146	0	2 146	38 800 000
Duvan 1	Nygatan 17	380	0	380	3 844 000
Duvan 12	Bogesundsgatan 18	1 798	0	1 798	19 669 000
Jarlen 9	Ynglingagatan 10	441	67	508	7 906 000
Rudan 7	Storgatan 76	748	0	748	8 376 000
Räveskalla 1:128	Fjällvägen 3a-c	691	0	691	8 245 000
Storken 2	Bogesundsgatan 24	1 235	387	1 622	13 420 000
Svalan 6	Jönköpingsvägen 8 a-b	1 429	0	1 429	15 976 000
Svanen 1	Nygatan 26	579	204	783	6 948 000
Svanen 11	Rådhusgatan 7	466	0	466	5 094 000
Tjädern 8	Rådhusgatan 9 a-b	1 257	0	1 257	18 588 000
Älingen 3	Storgatan 87	459	0	459	4 961 000
Åre 76	Kompassgatan 9R	0	70	70	286 000
Summa:		13 478	881	14 359	179 816 000

CO
mm

2024040208382

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	845 588	845 588
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	845 588	845 588
Ingående avskrivningar	-801 888	-769 807
Årets avskrivningar	-18 772	-32 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-820 660	-801 888
Utgående redovisat värde	24 928	43 700

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 353 022	45 499 237
Inköp	0	0
Försäljningar	0	0
Resultat från kommanditbolag	997 634	853 785
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 350 656	46 353 022
Utgående redovisat värde	47 350 656	46 353 022

Not 9 Specifikation andelar koncerföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal Andelar	Bokfört värde
Larssons Fastigheter Sandared AB	100	100	1 000	35 605 981
Larssons Fastigheter Borås AB	100	100	500	50 000
Larssons Fastigheter Timmele AB	90,2	90,2	451	44 733
Larssons Fastigheter Boråsvägen 5-7 KB				11 649 942
				47 350 656
	Org.nr	Säte		
Larssons Fastigheter Sandared AB	556787-6205	Borås		
Larssons Fastigheter Borås AB	556931-0823	Borås		
Larssons Fastigheter Timmele AB	559188-8937	Borås		
Larssons Fastigheter Boråsvägen 5-7 KB	969673-8609	Borås		

ca

pm

2024040208383

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 245 034	19 813 041
Tillkommande fordringar	6 105 325	4 534 173
Avgående fordringar	-5 831 315	-5 102 180
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 519 044	19 245 034
Utgående redovisat värde	19 519 044	19 245 034

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 629 957	20 456 942
Inköp	8 888 441	5 489 703
Försäljningar	-7 746 468	-3 316 688
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 771 930	22 629 957
Utgående redovisat värde	23 771 930	22 629 957

Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	146 061	160 111
	146 061	160 111

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
Fastighetsinteckningar	114 793 500	114 793 500
	115 793 500	115 793 500

col
PMM

Not 14 Eventualförpliktelser


	2023-12-31	2022-12-31
Borgenförbindelser	60 207 500	61 781 500
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	7 982 211	9 148 868
	68 189 711	70 930 368

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	79 689 000	83 704 000
	79 689 000	83 704 000

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 i Sjuhärad AB,
org.nr 556257-9069

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Larssons Fastigheter i Sjuhärad 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 i Sjuhärad 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 i Sjuhärad 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 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 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.

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 i Sjuhärad 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Larssons Fastigheter i Sjuhärad 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 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 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.

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