

# Årsredovisning

för

## Larssons Fastigheter i Sjuhärad AB

556257-9069

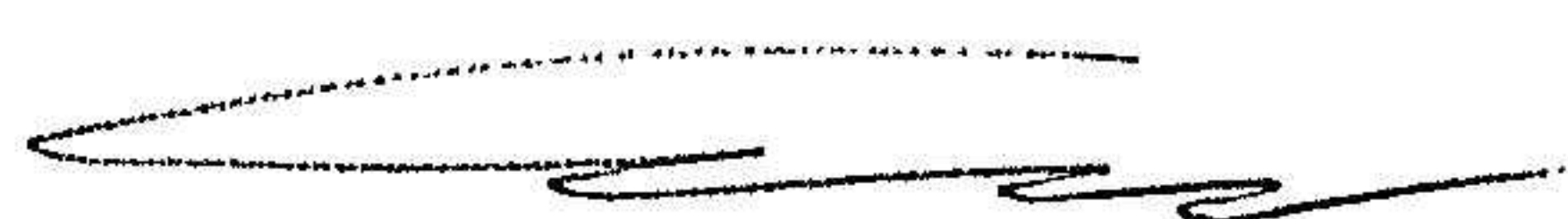
Räkenskapsåret  
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Larssons Fastigheter i Sjuhärad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Borås den 11 april 2023



Carl-Johan Larsson

# Årsredovisning

för

## Larssons Fastigheter i Sjuhärad AB

556257-9069

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Larssons Fastigheter i Sjuhärad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Bolaget har under året sålt fastigheten Åre 77 innehållande 70 kvm lokaler.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	17 393	17 440	17 393	16 926
Resultat efter finansiella poster	3 389	12 684	1 119	9 310
Balansomslutning	173 073	175 977	177 404	176 951
Soliditet (%)	42	40	32	31

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.

MM

1/6

*Finansiella risker*

Bolagets banklån ligger 8 % på 3 månaders, 56 % bundet till och med 2024 samt 36 % bundet till och med 2025. Bolaget kommer därigenom ha en snittränta på c:a 1,75 % under 2023.

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 2023.

**Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	120 000	54 584 092	15 465 052	<b>70 169 144</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-2 050 000		<b>-2 050 000</b>
Balanseras i ny räkning		15 465 052	-15 465 052	<b>0</b>
Årets resultat			4 801 821	<b>4 801 821</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>120 000</b>	<b>67 999 144</b>	<b>4 801 821</b>	<b>72 920 965</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	67 999 144
årets vinst	4 801 821
	<b>72 800 965</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 352 kronor per aktie)	1 622 400
i ny räkning överföres	71 178 565
	<b>72 800 965</b>

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

Mm

76

2023041307978

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		17 393 215	17 440 148
Övriga rörelseintäkter		1 160 612	1 107 849
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>18 553 827</b>	<b>18 547 997</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-11 454 795	-12 731 588
Personalkostnader	3	-3 683 540	-7 339 551
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-862 434	-917 233
Övriga rörelsekostnader		0	-804 241
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 000 769</b>	<b>-21 792 613</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 553 058</b>	<b>-3 244 616</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	965 633	16 646 532
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 629	-153 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 542 345	1 339 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 670 091	-1 904 111
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>836 258</b>	<b>15 928 370</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 389 316</b>	<b>12 683 754</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 434 173	2 805 041
Lämnade koncernbidrag		-1 009 630	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 424 543</b>	<b>2 805 041</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 813 859</b>	<b>15 488 795</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 012 038	-23 743
<b>Årets resultat</b>		<b>4 801 821</b>	<b>15 465 052</b>

MM

TL CS

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	5	77 816 804	79 638 679
Inventarier, verktyg och installationer	7	43 700	75 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>77 860 504</b>	<b>79 714 460</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	8	46 353 022	45 499 237
Fordringar hos koncernföretag	10	19 245 034	19 813 041
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9, 11	22 629 957	20 456 942
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 228 013</b>	<b>85 769 220</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>166 088 517</b>	<b>165 483 680</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		45 701	60 827
Fordringar hos koncernföretag		51 157	52 060
Övriga fordringar		175 694	70 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		590 996	260 628
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>863 548</b>	<b>444 084</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		6 121 230	10 049 380
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 121 230</b>	<b>10 049 380</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 984 778</b>	<b>10 493 464</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

173 073 295

175 977 144

*mm*

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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

67 999 144

54 584 092

Årets resultat

4 801 821

15 465 052

**Summa fritt eget kapital**

**72 800 965**

**70 049 144**

**Summa eget kapital**

**72 920 965**

**70 169 144**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

90 338 000

94 951 000

Övriga skulder

4 000 000

6 000 000

**Summa långfristiga skulder**

**94 338 000**

**100 951 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 527 000

1 539 000

Leverantörsskulder

1 366 296

825 378

Skatteskulder

608 437

205 033

Övriga skulder

264 948

303 580

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 047 649

1 984 009

**Summa kortfristiga skulder**

**5 814 330**

**4 857 000**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**173 073 295**

**175 977 144**

Mm

## 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

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar	322 399	508 868
Vinst vid avyttring byggnader	283 831	0
Övriga rörelseintäkter	554 382	598 981
	<b>1 160 612</b>	<b>1 107 849</b>

### Not 3 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	4	7

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2022	2021
Erhållna utdelningar	111 848	631 400
Resultatandel i kommanditbolag	853 785	1 050 865
Resultat fsg andelar koncernbolag	0	14 964 267
	<b>965 633</b>	<b>16 646 532</b>

Myz

AL 9)

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 425 023	100 202 444
Försäljningar/utrangeringar	-999 890	-5 777 421
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 425 133</b>	<b>94 425 023</b>
Ingående avskrivningar	-14 786 344	-14 801 014
Försäljningar/utrangeringar	48 631	897 716
Årets avskrivningar	-830 353	-883 046
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 568 066</b>	<b>-14 786 344</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 857 067</b>	<b>79 638 679</b>

### 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
Ålingen 3	Storgatan 87	459	0	459	4 961 000
Åre 76	Kompassgatan 9R	0	70	70	286 000
<b>Summa:</b>		<b>13 478</b>	<b>881</b>	<b>14 359</b>	<b>179 816 000</b>

Mm

SL C)

2023041307984

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	845 588	845 588
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>845 588</b>	<b>845 588</b>
Ingående avskrivningar	-769 807	-735 620
Årets avskrivningar	-32 081	-34 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-801 888</b>	<b>-769 807</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 700</b>	<b>75 781</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 499 237	44 448 372
Inköp	0	50 000
Försäljningar	0	-50 000
Resultat från kommanditbolag	853 785	1 050 865
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 353 022</b>	<b>45 499 237</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 353 022</b>	<b>45 499 237</b>

**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				10 652 308
				<b>46 353 022</b>

	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

JLC)

**Not 10 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 813 041	21 438 716
Tillkommande fordringar	4 534 173	655 041
Avgående fordringar	-5 102 180	-2 280 716
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 245 034</b>	<b>19 813 041</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 245 034</b>	<b>19 813 041</b>

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 456 942	19 416 943
Inköp	5 489 703	19 951 021
Försäljningar	-3 316 688	-18 911 022
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 629 957</b>	<b>20 456 942</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 629 957</b>	<b>20 456 942</b>

**Not 12 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	160 111	160 251
	<b>160 111</b>	<b>160 251</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	1 000 000	1 000 000
Fastighetsinteckningar	114 793 500	115 392 500
	<b>115 793 500</b>	<b>116 392 500</b>

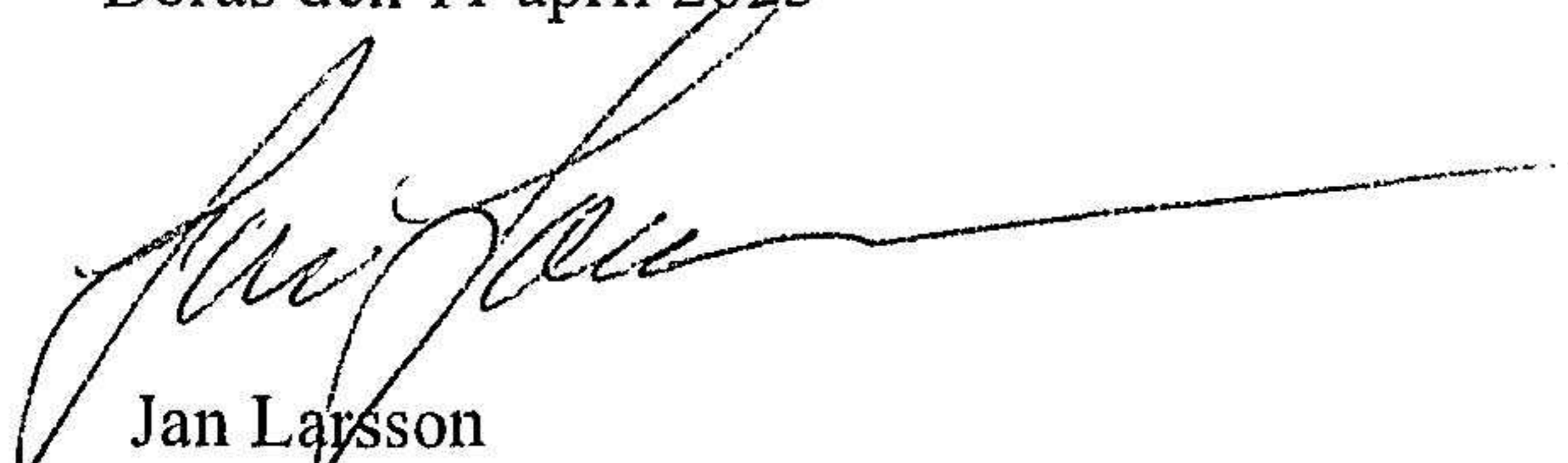
*Am*

*( )*

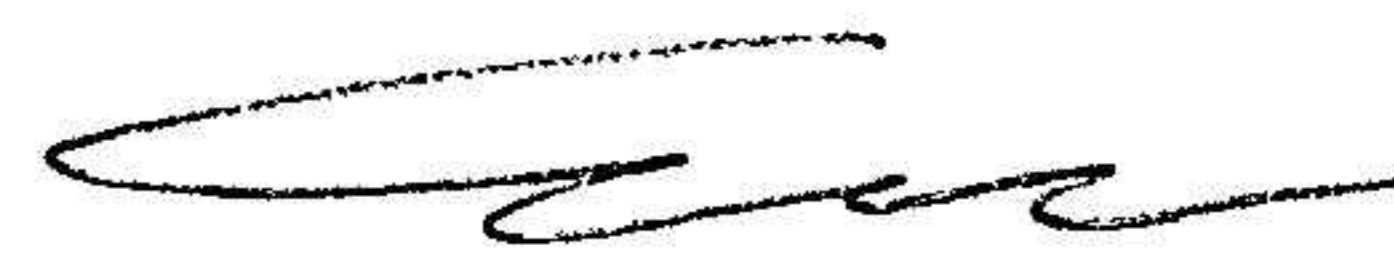
**Not 14 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgenförbindelser	61 781 500	63 676 500
Ansvar som komplementär i kommanditbolag	9 148 868	9 999 208
	<b>70 930 368</b>	<b>73 675 708</b>

Borås den 11 april 2023



Jan Larsson  
Ordförande



Carl-Johan Larsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 april 2023



Markus Hellsten  
Auktoriserad revisor

2023041307986

## 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 2022.

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 2022 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 revisions sed 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 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: [http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). 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 2022 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 i Sjuhärad 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, konsolideringsbehov, 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:

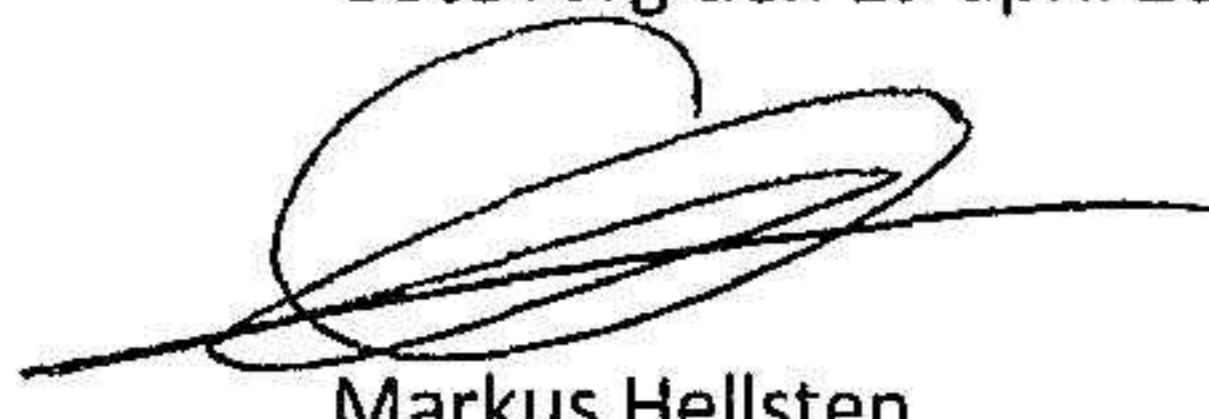
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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: [http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 11 april 2023.



Markus Hellsten  
Auktoriserad revisor