

2023050414173

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6

556793-0952

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2023-04-28



Rikard Roth

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6

556793-0952

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Bolaget bildades år 2009. År 2010 förvärvades fastigheten Malmö Ljungbyhus 6 som bolaget äger och förvaltar. Under året har man genomfört stambyte i fastigheten samt energioptimerat fastigheten genom att byta ut samtliga armturer i gemensamma utrymmen.

Företaget har sitt säte i Malmö .

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	9 488	9 343	9 193	9 000
Resultat efter avskrivningar	-2 128	3 330	5 233	2 976
Resultat efter finansiella poster	-3 158	2 297	3 967	1 623
Nettomarginal (%)	-33,3	24,6	43,1	18,0
Balansomslutning	68 666	72 041	74 196	72 797
Eget kapital	5 245	6 708	6 469	4 908
Soliditet (%)	8,1	12,7	11,3	8,3

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	5 369 473	1 238 777	<b>6 708 250</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-1 000 000		<b>-1 000 000</b>
Balanseras i ny räkning		1 238 777	-1 238 777	<b>0</b>
Årets resultat			-462 861	<b>-462 861</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 608 250</b>	<b>-462 861</b>	<b>5 245 389</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 608 250
årets förlust	-462 861
	<b>5 145 389</b>

disponeras så att utdelas till aktieägare i ny räkning överföres	1 000 000
	4 145 389
	<b>5 145 389</b>

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Utdelning per aktie uppgår till 1 000kr.

Styrelsen föreslår att betalningsdagen för utdelningen bestäms till dagen för årsstämman. Vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		9 487 676	9 342 560
Övriga rörelseintäkter		16 220	-6 840
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>9 503 896</b>	<b>9 335 720</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-10 535 853	-4 841 208
Övriga externa kostnader		-461 079	-529 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-635 262	-635 262
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 632 194</b>	<b>-6 005 623</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 128 298</b>	<b>3 330 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 029 600	-1 032 847
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 029 563</b>	<b>-1 032 822</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 157 861</b>	<b>2 297 275</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		2 695 000	-650 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>2 695 000</b>	<b>-650 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-462 861</b>	<b>1 647 275</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-408 498
<b>Årets resultat</b>		<b>-462 861</b>	<b>1 238 777</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

67 852 660

68 487 922

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**67 852 660**

**68 487 922**

**Summa anläggningstillgångar**

**67 852 660**

**68 487 922**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

4 950

4 950

Övriga fordringar

545

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

96 439

28 691

**Summa kortfristiga fordringar**

**101 934**

**33 641**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

711 426

3 518 974

**Summa kassa och bank**

**711 426**

**3 518 974**

**Summa omsättningstillgångar**

**813 360**

**3 552 615**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**68 666 020**

**72 040 537**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 608 251

5 369 473

Årets resultat

-462 861

1 238 777

**Summa fritt eget kapital**

**5 145 390**

**6 608 250**

**Summa eget kapital**

**5 245 390**

**6 708 250**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

400 000

3 095 000

**Summa obeskattade reserver**

**400 000**

**3 095 000**

#### Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

34 499 592

34 499 592

Övriga skulder

8 361 108

8 361 108

**Summa långfristiga skulder**

**42 860 700**

**42 860 700**

#### Kortfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

18 490 000

16 990 000

Leverantörsskulder

423 835

825 529

Skatteskulder

147 216

274 003

Övriga skulder

73 789

114 262

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 025 090

1 172 793

**Summa kortfristiga skulder**

**20 159 930**

**19 376 587**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**68 666 020**

**72 040 537**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

### Allmänna upplysningar

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har betalats ut.

### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	1% (100år)
Balanserade underhållskostnader	4%

Skattemässigt skrivs byggnaden av med 2% per år.

### Not 2 Fastighetskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Driftskostnader	1 437 722	1 412 050
Underhållskostnader	8 427 344	2 801 590
Fastighetsskatt	147 216	135 536
Övriga fastighetskostnader	523 571	492 032
	<b>10 535 853</b>	<b>4 841 208</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	51 295 682	51 295 682
Omklassificeringar		0
<b>Utgående anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>51 295 682</b>	<b>51 295 682</b>
Ingående avskrivningar byggnad	-9 412 800	-8 777 538
Årets avskrivningar	-635 262	-635 262
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar byggnad</b>	<b>-10 048 062</b>	<b>-9 412 800</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	26 605 040	26 605 040
<b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>	<b>26 605 040</b>	<b>26 605 040</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>67 852 660</b>	<b>68 487 922</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 000 000	75 216 000
Taxeringsvärden mark	65 000 000	65 000 000
	<b>156 000 000</b>	<b>140 216 000</b>
Bokfört värde byggnader	41 247 620	41 882 882
Bokfört värde mark	26 605 040	26 605 040
	<b>67 852 660</b>	<b>68 487 922</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	8 361 108	8 361 108
Förfaller inom 5 år	34 499 592	34 499 592
Kortfristig del av lång skuld	18 490 000	16 990 000
	<b>61 350 700</b>	<b>59 850 700</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning Malmö Ljungbyhus 6	52 990 000	51 490 000
	<b>52 990 000</b>	<b>51 490 000</b>

**Not 6 Definition av nyckeltal**

Soliditet; Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Nettomarginal(%); Resultat efter finansiella poster i procent av nettoomsättningen

Malmö enligt elektronisk underskrift

Rikard Roth

Sophia Roth

Erik Roth

Johan Roth

Min revisionsberättelse har lämnats enligt elektronisk underskrift

Bertil Raue  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Johan Henrik Roth

Styrelseledamot

Serienummer: 19640623xxxx

IP: 88.21.xxx.xxx

2023-04-25 13:49:31 UTC



## Karin Sophia Roth

Styrelseledamot

Serienummer: 19610405xxxx

IP: 83.249.xxx.xxx

2023-04-25 14:06:36 UTC



## Erik Roth

Styrelseledamot

Serienummer: 19630503xxxx

IP: 185.76.xxx.xxx

2023-04-25 17:18:35 UTC



## Rikard Roth

Styrelseledamot

Serienummer: 19611129xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2023-04-27 05:43:49 UTC



## Bertil Ulf Moritz Raue

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19470317xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2023-04-27 05:52:39 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023050414182

Penneo dokumentmärket: NIDRV-MA341 - 1PX74-IFDIF-705RX-1MK541

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6  
Org.nr. 556793-0952

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6s 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 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 Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Roth Ljungbyhus 6 enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö enligt elektronisk signering

Bertil Raue

Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Bertil Ulf Moritz Raue**

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19470317xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2023-04-27 05:52:39 UTC



2023050414185

Penneo dokumentnummer: IRHEV-MHFDE-6PTA7-H5124-F5VDE-47DXD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>