

Årsredovisning

för

Läromästaren Fastigheter AB

556648-2401

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-02. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Åsa Willemark, Styrelseledamot
2023-06-08

Styrelsen och verkställande direktören för Läromästaren Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, genom att äga och förvalta fastigheterna Dragarbrunn 11:1, Dragarbrunn 14:3 samt Svartbäcken 51:3, Uppsala kommun. Bolaget har sitt säte i Falun. Bolaget har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte och uppgradering av ventilations-, kyl-, och styranläggning.
Ombyggnation av lokaler pågår.

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader. I kombination med fortsatta effekter av pandemin finns det risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpnade drift av fastigheterna. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Bolaget ingår i Balderkoncernen som har en stark ställning, god likviditet och en stabil hyresgäststruktur.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	43 195	40 201	37 588	36 109
Resultat efter finansiella poster	15 999	24 190	19 118	19 708
Soliditet (%)	5,3	6,0	3,4	1,3

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	20	17 245	5 766	23 131
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			5 766	-5 766	0
Årets resultat				-3 032	-3 032
Belopp vid årets utgång	100	20	23 011	-3 032	20 099

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	23 010 905
årets förlust	-3 031 868
	19 979 037
disponeras så att	
i ny räkning överföres	19 979 037
	19 979 037

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

43 196

40 201

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

43 196

40 201

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-15 829

-11 170

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-4 791

-4 475

Summa rörelsekostnader

-20 620

-15 645

Rörelseresultat

22 576

24 556

Finansiella poster

Resultat från andelar i intresseföretag

0

3 134

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2

956

537

Räntekostnader och liknande resultatposter

3

-7 532

-4 037

Summa finansiella poster

-6 576

-366

Resultat efter finansiella poster

16 000

24 190

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-19 409

-17 328

Förändring av periodiseringsfonder

0

-775

Övriga bokslutsdispositioner

441

0

Summa bokslutsdispositioner

-18 968

-18 103

Resultat före skatt

-2 968

6 087

Skatter

Skatt på årets resultat

-64

-321

Årets resultat

-3 032

5 766

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4, 8	381 504	373 746
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	4 972	8 538
Summa materiella anläggningstillgångar		386 476	382 284

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	6	0	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	15 000
Summa anläggningstillgångar		386 476	397 284

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		131	68
Övriga fordringar		1 663	261
Summa kortfristiga fordringar		1 794	329

Summa omsättningstillgångar		1 794	329
------------------------------------	--	--------------	------------

SUMMA TILLGÅNGAR		388 270	397 613
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		23 011	17 245
Årets resultat		-3 032	5 766
Summa fritt eget kapital		19 979	23 011
Summa eget kapital		20 099	23 131

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder		775	775
Summa obeskattade reserver		775	775

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	344 419	185 785
Summa långfristiga skulder		344 419	185 785

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	165 430
Leverantörsskulder		5 229	6 877
Skulder till koncernföretag		7 074	4 363
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		44	0
Skatteskulder		0	1 660
Övriga skulder		0	883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 630	8 709
Summa kortfristiga skulder		22 977	187 922

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

388 270

397 613

Noter

Tkr

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	100 år
Lokalanpassning	10 år

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	956	537
	956	537

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-999	-135
Räntekostnader för långfristiga skulder	-6 517	-3 908
Räntekostnad Skatteverket, ej avdragsgill	-16	7
	-7 532	-4 036

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	429 904	429 904
Inköp		0
Omklassificeringar	12 549	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	442 453	429 904
Ingående avskrivningar	-56 158	-51 683
Årets avskrivningar	-4 791	-4 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 949	-56 158
Utgående redovisat värde	381 504	373 746

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 538	0
Inköp	9 065	8 538
Omklassificeringar	-12 549	
Kostnadsförd del av projekt	-81	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 973	8 538
Utgående redovisat värde	4 973	8 538

Not 6 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
Uttag	-15 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 000
Utgående redovisat värde	0	15 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 344 419 tkr (351 215) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	344 419	185 785
	344 419	185 785
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	165 430
	0	165 430

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	370 521	370 521
	370 521	370 521

Not 9 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Fastighets AB Balder med organisationsnummer 556525-6905 med säte i Göteborg.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Göteborg 2023-05-29

Åsa Willemark
Åsa Willemark
Verkställande direktör

Eva Sigurgeirsdottir
Eva Sigurgeirsdottir

Petra Sprangers
Petra Sprangers

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-01

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Läromästaren Fastigheter AB, org.nr 556648-2401

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Läromästaren Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Läromästaren Fastigheter ABs finansiella ställning per 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Läromästaren Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 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 vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Läromästaren Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Läromästaren Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 1 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor