

ÅRSREDOVISNING

för

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01--2022-04-30

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	10

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2022-10-31.

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
Lars Jönsson, Styrelseledamot
2022-10-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN**Allmänt om verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheter samt aktier i dotterföretag.

Företagets säte är Västra Götaland, Ale.

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	930 450	949 801	1 452 845	1 372 349
Resultat efter finansiella poster	-1 188 657	6 163 294	869 852	1 078 969
Soliditet (%)	17,94	22,82	37,28	47,16
Balansomslutning	32 437 989	32 454 052	3 333 313	2 129 710

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	1 142 970	6 163 294	7 306 264
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		6 163 294	-6 163 294	0
Årets resultat			-1 584 657	-1 584 657
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>7 306 264</u>	<u>-1 584 657</u>	<u>5 721 607</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 306 264
Årets resultat	<u>-1 584 657</u>
	5 721 607

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>5 721 607</u>
	5 721 607

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2021-05-01 2022-04-30	2020-05-01 2021-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		930 450	949 801
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>930 450</u>	<u>949 801</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 737 414	-1 628 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-267 847</u>	<u>-217 695</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 005 261</u>	<u>-1 846 330</u>
Rörelseresultat		-1 074 811	-896 529
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	7 159 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		42 500	0
Räntekostnader		<u>-156 346</u>	<u>-99 177</u>
Summa finansiella poster		<u>-113 846</u>	<u>7 059 823</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 188 657	6 163 294
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		145 000	0
Lämnade koncernbidrag		<u>-541 000</u>	<u>0</u>
Summa bokslutsdispositioner		<u>-396 000</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		-1 584 657	6 163 294
Årets resultat		<u>-1 584 657</u>	<u>6 163 294</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	3 752 232	3 173 653
Inventarier, verktyg och installationer	3	607 213	380 000
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 359 445</u>	<u>3 553 653</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	26 936 092	26 936 092
Andra långfristiga fordringar	5	0	1 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>26 936 092</u>	<u>27 936 092</u>
Summa anläggningstillgångar		31 295 537	31 489 745
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		89 143	62 500
Fordringar hos koncernföretag		525 773	866 773
Övriga fordringar		440 488	28 728
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 055 404</u>	<u>958 001</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		87 048	6 306
Summa kassa och bank		<u>87 048</u>	<u>6 306</u>
Summa omsättningstillgångar		1 142 452	964 307
SUMMA TILLGÅNGAR		32 437 989	32 454 052

BALANSRÄKNING	Not	2022-04-30	2021-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 306 264	1 142 970
Årets resultat		-1 584 657	6 163 294
Summa fritt eget kapital		<u>5 721 607</u>	<u>7 306 264</u>
Summa eget kapital		5 821 607	7 406 264
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 479 244	852 740
Skulder till koncernföretag		9 096 553	3 699 428
Övriga skulder		14 486 570	20 104 951
Summa långfristiga skulder		<u>25 062 367</u>	<u>24 657 119</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		316 260	116 000
Leverantörsskulder		416 693	864
Skatteskulder		0	1 642
Övriga skulder		49 923	186 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		771 139	86 022
Summa kortfristiga skulder		<u>1 554 015</u>	<u>390 669</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 437 989	32 454 052

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader och mark	20-25
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till balansräkningen

Not 2	Byggnader och mark	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	4 900 359	4 900 359
	Inköp	740 639	0
	Utgående anskaffningsvärden	5 640 998	4 900 359
	Ingående avskrivningar	-1 726 706	-1 604 011
	Årets avskrivningar	-162 060	-122 695
	Utgående avskrivningar	-1 888 766	-1 726 706
	Redovisat värde	3 752 232	3 173 653
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	4 490 000	4 490 000
	Byggnader	1 814 000	1 814 000
		6 304 000	6 304 000

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	475 000	36 903
	Inköp	333 000	475 000
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>-36 903</u>
	Utgående anskaffningsvärden	808 000	475 000
	Ingående avskrivningar	-95 000	-36 903
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	36 903
	Årets avskrivningar	<u>-105 787</u>	<u>-95 000</u>
	Utgående avskrivningar	-200 787	-95 000
	Redovisat värde	607 213	380 000

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Not 4	Andelar i koncernföretag	2022-04-30	2021-04-30
	Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat Redovisat
	Organisationsnummer Säte	värde	värde
	Gert Arkitekt Fastighets AB	500 100%	6 670 664 6 670 664
	556924-4832 Ale		
	LBJ Fastigheter i Kungälv AB	250 100%	10 664 078 10 664 078
	559260-7419 Ale		
	SHT Fastigheter AB	1000 100%	9 601 350 9 601 350
	556422-2007 Ale		
		<u>26 936 092</u>	<u>26 936 092</u>
	Gert Arkitekt Fastighets AB		
	Ingående anskaffningsvärden	6 670 664	0
	Inköp	<u>0</u>	<u>6 670 664</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>6 670 664</u>	<u>6 670 664</u>
	Redovisat värde	6 670 664	6 670 664
	LBJ Fastigheter i Kungälv AB		
	Ingående anskaffningsvärden	10 664 078	0
	Inköp	<u>0</u>	<u>10 664 078</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>10 664 078</u>	<u>10 664 078</u>
	Redovisat värde	10 664 078	10 664 078
	SHT Fastigheter AB		
	Ingående anskaffningsvärden	9 601 350	0
	Inköp	<u>0</u>	<u>9 601 350</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>9 601 350</u>	<u>9 601 350</u>
	Redovisat värde	9 601 350	9 601 350
Not 5	Andra långfristiga fordringar	2022-04-30	2021-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	
	Reversfordran	1 000 000	1 000 000
	Årets amorteringar	<u>-1 000 000</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>0</u>	<u>1 000 000</u>
	Redovisat värde	0	1 000 000

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Not 6	Långfristiga skulder	2022-04-30	2021-04-30
	Förfaller mellan 2 och 5 år	1 198 352	464 000
	Förfaller senare än 5 år	23 864 015	23 952 364
		<u>25 062 367</u>	<u>24 416 364</u>

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-04-30	2021-04-30
	Fastighetsinteckningar	4 962 500	4 962 500
	Summa ställda säkerheter	<u>4 962 500</u>	<u>4 962 500</u>

Not 8	Eventualförpliktelser	2022-04-30	2021-04-30
	Borgensåtagande LBJ Fastigheter i Kungälv AB	9 550 000	6 000 000
	Borgensåtagande Gert Arkitekt Fastighets AB	3 480 000	3 600 000
	Borgensåtagande SHT Fastigheter AB	8 095 500	0
		<u>21 125 500</u>	<u>9 600 000</u>
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>21 125 500</i>	<i>9 600 000</i>

Not 9 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Bra Lokaler Väst AB

Org.nr. 556637-5878

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Skepplanda

Lars Jönsson

Lars Jönsson

2022-10-31

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 oktober 2022.

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Bra Lokaler Väst AB, org.nr 556637-5878

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bra Lokaler Väst AB för räkenskapsåret 2021-05-01 -- 2022-04-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bra Lokaler Väst ABs finansiella ställning per den 30 april 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 Bra Lokaler Väst 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 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

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bra Lokaler Väst AB för räkenskapsåret 2021-05-01 -- 2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Bra Lokaler Väst 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 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

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 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 revisionsssed 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2022-10-31

BDO Göteborg AB

Joel Erixon

Joel Erixon

Auktoriserad revisor