

Årsredovisning
för
Lovén Fastighet AB
559032-3910

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-12.
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:

Kristian Jensen, Styrelseledamot
2025-06-23

Styrelsen för Lovén Fastighet AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget förvaltar ett fastighetsbestånd i Kinda kommun i huvudsak bestående av hyreslägenheter.

Företaget har sitt säte i Kinda kommun, Östergötlands län.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 049	4 558	4 583	4 416
Resultat efter finansiella poster	-405	-1 770	243	-62
Soliditet (%)	3,9	6,0	10,9	9,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 726 888	-628 706	1 148 182
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-628 706	628 706	0
Årets resultat			-405 345	-405 345
Belopp vid årets utgång	50 000	1 098 182	-405 345	742 837

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 098 182
årets förlust	-405 345
	692 837
disponeras så att i ny räkning överföres	692 837
	692 837

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		5 049 261	4 557 836
Övriga rörelseintäkter		599 420	98 758
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 648 681	4 656 594
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 259 347	-4 798 853
Personalkostnader	2	-670 232	-617 859
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-215 032	-211 856
Summa rörelsekostnader		-5 144 611	-5 628 568
Rörelseresultat		504 070	-971 974
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 349	15 239
Räntekostnader och liknande resultatposter		-911 764	-812 971
Summa finansiella poster		-909 415	-797 732
Resultat efter finansiella poster		-405 345	-1 769 706
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		0	612 000
Förändring av periodiseringsfonder		0	489 000
Förändring av överavskrivningar		0	40 000
Summa bokslutsdispositioner		0	1 141 000
Resultat före skatt		-405 345	-628 706
Årets resultat		-405 345	-628 706

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	8 552 169	8 732 814
Inventarier, verktyg och installationer	4	181 231	128 118
Summa materiella anläggningstillgångar		8 733 400	8 860 932
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		8 536 533	8 624 533
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 536 533	8 624 533
Summa anläggningstillgångar		17 269 933	17 485 465
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 051 934	938 295
Fordringar hos koncernföretag		0	612 000
Övriga fordringar		0	1 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 093	63 094
Summa kortfristiga fordringar		1 118 027	1 614 814
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		549 974	125 402
Summa kassa och bank		549 974	125 402
Summa omsättningstillgångar		1 668 001	1 740 216
SUMMA TILLGÅNGAR		18 937 934	19 225 681

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 098 182	1 726 888
Årets resultat		-405 345	-628 706
Summa fritt eget kapital		692 837	1 098 182
Summa eget kapital		742 837	1 148 182
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	15 877 750	15 156 125
Summa långfristiga skulder		15 877 750	15 156 125
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		393 000	373 500
Leverantörsskulder		259 728	531 358
Skatteskulder		8 392	60 659
Övriga skulder		200 521	166 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 455 706	1 789 549
Summa kortfristiga skulder		2 317 347	2 921 374
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 937 934	19 225 681

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	25-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 011 145	10 321 145
Försäljningar/utrangeringar		-310 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 011 145	10 011 145
Ingående avskrivningar	-1 278 331	-1 149 792
Försäljningar/utrangeringar		56 213
Årets avskrivningar	-180 645	-184 752
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 458 976	-1 278 331
Utgående redovisat värde	8 552 169	8 732 814

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	198 895	198 895
Inköp	87 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	286 395	198 895
Ingående avskrivningar	-70 777	-43 673
Årets avskrivningar	-34 387	-27 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 164	-70 777
Utgående redovisat värde	181 231	128 118

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen.	14 305 750	15 529 625
	14 305 750	15 529 625

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 274 000	18 274 000
	18 274 000	18 274 000

Not 7 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Erik Stefansson AB, org nr 556428-2134, med säte i Kinda kommun Östergötlands län.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Jensen
Kristian Jensen

2025-06-11

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-12

Ulf Sundin
Ulf Sundin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lovén Fastighet AB, org.nr 559032-3910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lovén Fastighet AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lovén Fastighet ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Lovén Fastighet 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 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 Lovén Fastighet AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lovén Fastighet 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 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 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimforsa
2025-06-12

Ulf Sundin

Ulf Sundin

Auktoriserad revisor FAR