

ÅRSREDOVISNING

för

Lovisebergsgatans Fastighets AB

Org.nr. 556743-8626

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30.

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
Ola Persson, Styrelseledamot
2023-07-09

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Vänersborg och Strömstad.
Företagets säte är Vänersborg.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 691 831	3 146 935	3 593 735	4 343 374
Resultat efter finansiella poster	836 671	14 569 587	251 719	6 256 655
Soliditet (%)	43,95	43,46	22,04	22,97

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	10 808 211	14 569 587	25 477 798
Balanseras i ny räkning		14 569 587	-14 569 587	0
Årets resultat			203 203	203 203
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>25 377 798</u>	<u>203 203</u>	<u>25 681 001</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	25 377 798
Årets resultat	<u>203 203</u>
	25 581 001

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>25 581 001</u>
	25 581 001

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

Lovisebergsgatans Fastighets AB

Org.nr. 556743-8626

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		2 691 831	3 146 935
Övriga rörelseintäkter		719	4 719
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 692 550</u>	<u>3 151 654</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 786 818	-2 116 199
Övriga externa kostnader		-219 479	-372 929
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-392 182	-392 182
Summa rörelsekostnader		<u>-2 398 479</u>	<u>-2 881 310</u>
Rörelseresultat		294 071	270 344
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	14 302 196
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		259 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	912 108	600 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-628 508	-603 825
Summa finansiella poster		<u>542 600</u>	<u>14 299 243</u>
Resultat efter finansiella poster		836 671	14 569 587
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-633 468	0
Summa bokslutsdispositioner		<u>-633 468</u>	<u>0</u>
Resultat före skatt		203 203	14 569 587
Årets resultat		<u>203 203</u>	<u>14 569 587</u>

Lovisebergsgatans Fastighets AB

Org.nr. 556743-8626

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 087 381	19 459 845
Inventarier, verktyg och installationer	5	49 361	69 079
Summa materiella anläggningstillgångar		19 136 742	19 528 924
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6	5 706 795	5 506 795
Fordringar hos koncernföretag	7	23 120 455	22 340 953
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	2 900 000	2 900 000
Andra långfristiga fordringar	9	6 285 409	7 553 125
Summa finansiella anläggningstillgångar		38 012 659	38 300 873
Summa anläggningstillgångar		57 149 401	57 829 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		471 673	511 595
Fordringar hos koncernföretag		36 184	0
Övriga fordringar		177 285	147 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 165	35 406
Summa kortfristiga fordringar		712 307	694 323
Kassa och bank			
Kassa och bank		557 785	88 202
Summa kassa och bank		557 785	88 202
Summa omsättningstillgångar		1 270 092	782 525
SUMMA TILLGÅNGAR		58 419 493	58 612 322

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		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		25 377 798	10 808 211
Årets resultat		203 203	14 569 587
Summa fritt eget kapital		<u>25 581 001</u>	<u>25 377 798</u>
Summa eget kapital		25 681 001	25 477 798
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 171 750	30 524 250
Skulder till koncernföretag		1 027 923	764 643
Summa långfristiga skulder		<u>31 199 673</u>	<u>31 288 893</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		528 750	705 000
Förskott från kunder		5 006	0
Leverantörsskulder		98 696	76 312
Skulder till koncernföretag		0	8 125
Övriga skulder		12 020	3 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		894 347	1 052 610
Summa kortfristiga skulder		<u>1 538 819</u>	<u>1 845 631</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 419 493	58 612 322

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	50
Inventarier, verktyg och installationer	5
Markanläggningar	20

Noter till resultaträkningen

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	671 414	447 717
Not 3	Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
	Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-27 060	-11 053

Lovisebergsgatans Fastighets AB

Org.nr. 556743-8626

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 155 780	28 255 227
	Försäljningar/utrangeringar	0	-6 099 447
	Utgående anskaffningsvärden	22 155 780	22 155 780
	Ingående avskrivningar	-2 695 935	-3 418 097
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	1 094 626
	Årets avskrivningar	-372 464	-372 464
	Utgående avskrivningar	-3 068 399	-2 695 935
	Redovisat värde	19 087 381	19 459 845
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	128 587	328 587
	Försäljningar/utrangeringar	0	-200 000
	Utgående anskaffningsvärden	128 587	128 587
	Ingående avskrivningar	-59 508	-225 621
	Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	0	185 831
	Årets avskrivningar	-19 718	-19 718
	Utgående avskrivningar	-79 226	-59 508
	Redovisat värde	49 361	69 079
Not 6	Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	5 506 795	5 206 795
	Inköp	200 000	300 000
	Utgående anskaffningsvärden	5 706 795	5 506 795
	Redovisat värde	5 706 795	5 506 795
Not 7	Fordringar hos koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	22 340 953	15 377 281
	Årets lämnade lån	779 502	7 294 242
	Årets amorteringar	0	-330 570
	Utgående anskaffningsvärden	23 120 455	22 340 953
	Redovisat värde	23 120 455	22 340 953

Lovisebergsgatans Fastighets AB

Org.nr. 556743-8626

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 900 000	2 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	<u>2 900 000</u>	<u>2 900 000</u>
	Redovisat värde	2 900 000	2 900 000
Not 9	Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	7 553 125	0
	Årets lämnade lån	0	7 553 125
	Årets amorteringar	<u>-1 267 716</u>	<u>0</u>
	Utgående anskaffningsvärden	6 285 409	7 553 125
	Redovisat värde	6 285 409	7 553 125
Not 10	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	27 351 750	27 704 250
Övriga noter			
Not 11	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 483 000	29 483 000
	Andra ställda säkerheter	5 706 795	5 206 795
Not 12	Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
	Obegränsad borgen	25 365 000	25 800 000
		<u>25 365 000</u>	<u>25 800 000</u>
	<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>25 365 000</i>	<i>25 365 000</i>

Lovisebergsgatans Fastighets AB

Org.nr. 556743-8626

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Strömstad

Ola Persson

Ola Persson

2023-06-30

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2023.

Martin Karlsson

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lovisebergsgatans Fastighets AB, org.nr 556743-8626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lovisebergsgatans Fastighets AB för år 2022.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lovisebergsgatans Fastighets 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Strömstad 2023-06-30

Martin Karlsson

Martin Karlsson

Auktoriserad revisor