

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB

Org.nr. 556827-9821

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-24.

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
Fredrik Pierre, Styrelseledamot
2026-03-24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Verksamhetens art och inriktning

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning.

Säte

Företagets säte är i Gävle.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 583 601	6 041 445	4 740 926	2 460 979	1 678 513
Res. efter finansiella poster	2 032 027	1 044 481	141 920	1 114 084	712 127
Balansomslutning	48 524 144	50 762 732	55 633 998	13 776 357	11 186 509
Soliditet (%)	7,15	3,87	1,85	6,83	31,62

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	981 764	936 932	1 968 696
Balanseras i ny räkning		936 932	-936 932	0
Årets resultat			1 504 019	1 504 019
Belopp vid årets utgång	50 000	1 918 696	1 504 019	3 472 715

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst	1 918 696
årets vinst	1 504 019
	<u>3 422 715</u>

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

	<u>3 422 715</u>
	3 422 715

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

Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB

Org.nr. 556827-9821

RESULTATRÄKNING		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		5 583 601	6 041 445
Övriga rörelseintäkter		<u>117 105</u>	<u>174 463</u>
		5 700 706	6 215 908
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-268 798	-134 444
Övriga externa kostnader		-301 777	-1 366 407
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-1 539 201</u>	<u>-1 526 004</u>
		-2 109 776	-3 026 855
Rörelseresultat		3 590 930	3 189 053
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 738	22 894
Räntekostnader		<u>-1 561 641</u>	<u>-2 167 466</u>
		-1 558 903	-2 144 572
Resultat efter finansiella poster		2 032 027	1 044 481
Resultat före skatt		2 032 027	1 044 481
Skatt på årets resultat		-528 008	-107 549
Årets resultat		<u>1 504 019</u>	<u>936 932</u>

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	<u>47 194 469</u>	<u>48 733 670</u>
		47 194 469	48 733 670
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran		<u>229 781</u>	<u>120 451</u>
		229 781	120 451
Summa anläggningstillgångar		47 424 250	48 854 121
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		34 595	81 041
Övriga fordringar		<u>159 132</u>	<u>0</u>
		193 727	81 041
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>906 167</u>	<u>1 827 570</u>
Summa kassa och bank		906 167	1 827 570
Summa omsättningstillgångar		1 099 894	1 908 611
SUMMA TILLGÅNGAR		48 524 144	50 762 732

BALANSRÄKNING		2025-12-31	2024-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 918 696	981 764
Årets resultat		<u>1 504 019</u>	<u>936 932</u>
		3 422 715	1 918 696
Summa eget kapital		<u>3 472 715</u>	<u>1 968 696</u>
Långfristiga skulder	3		
Skulder till kreditinstitut		34 050 000	35 250 000
Skulder till koncernföretag		1 670 000	3 920 000
Övriga skulder		<u>1 108 148</u>	<u>1 108 148</u>
Summa långfristiga skulder		36 828 148	40 278 148
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		40 835	1 399 927
Skulder till koncernföretag		5 485 000	4 235 000
Aktuella skatteskulder		751 753	155 078
Övriga skulder		225 750	1 015 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>519 943</u>	<u>510 863</u>
Summa kortfristiga skulder		8 223 281	8 515 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 524 144	50 762 732

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hyror

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över hyresperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100

NOTER

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatt beräknas på temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det redovisade värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, filialer, intresseföretag eller joint venture om företaget kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid. Skillnader som härrör från den första redovisningen av goodwill eller vid den första redovisningen av en tillgång eller skuld såvida inte den hänförliga transaktionen är ett rörelseförvärv eller påverkar skatt eller redovisat resultat utgör inte heller temporära skillnader.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

Not 2	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	51 216 748	51 066 748
	Inköp	0	150 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 216 748	51 216 748
	Ingående avskrivningar	-2 483 078	-957 074
	Årets avskrivningar	-1 539 201	-1 526 004
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 022 279	-2 483 078
	Utgående redovisat värde	47 194 469	48 733 670
	Redovisat värde byggnader	45 051 469	46 590 670
	Redovisat värde mark	2 143 000	2 143 000
		47 194 469	48 733 670
	I ovanstående redovisat värde ingår förvaltningsfastigheter med	47 194 469	48 733 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	8 565 000	7 600 000
	varav byggnader:	6 200 000	5 400 000

NOTER

Not 3	Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	7 578 148	9 828 148
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>29 250 000</u>	<u>30 450 000</u>
		36 828 148	40 278 148
Not 4	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	37 050 000	37 050 000
	Summa ställda säkerheter	<u>37 050 000</u>	<u>37 050 000</u>
Not 5	Upplysning om moderföretag		
	Bolaget är dotterbolag till Fredrik Pierre Förvaltning AB, org.nr. 556827-9805, säte Gävle		
	Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning.		
Not 6	Definition av nyckeltal		
	Soliditet		
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning		

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

Fredrik Pierre
Fredrik Pierre
2026-03-24

Viktor Lundin
Viktor Lundin
2026-03-24

Therese Pierre
Therese Pierre
2026-03-24

Pernilla Lundin
Pernilla Lundin
2026-03-24

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2026.

Mimmi Lind
Mimmi Lind
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Daniel Ageflod
Daniel Ageflod
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB, org.nr 556827-9821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Lysgatan 2 ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB enligt god revisors sed 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 för LCE och god revisions sed 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/revisornsansvar. 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 förvaltning för Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Lysgatan 2 AB enligt god revisors sed 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 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.

Gävle
2026-03-24

Mimmi Lind
Mimmi Lind
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Daniel Ageflod
Daniel Ageflod
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR