

Årsredovisning för
Lovén Fastighet AB
559032-3910

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1
2
3-4
5-7
8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lovén Fastighet AB, org nr 559032-3910 med säte i Kinda kommun Östergötlands län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kkr 2019
Nettoomsättning	4 583	4 416	4 479	4 200
Resultat efter finansiella poster	243	-62	537	1 337
Soliditet, %	11	10	10	8

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	1 446 630
Årets resultat		280 258
Vid årets slut	50 000	1 726 888

Koncernuppgifter

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

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 446 630
årets resultat	280 258
Totalt	1 726 888
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 726 888
Summa	1 726 888

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		4 582 833	4 416 033
Övriga rörelseintäkter		15 482	6 201
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 598 315	4 422 234
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 144 393	-3 478 899
Personalkostnader	2	-543 589	-616 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 218	-195 588
Summa rörelsekostnader		-3 888 200	-4 291 432
Rörelseresultat		710 115	130 802
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 653	188 594
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 445	-381 562
Summa finansiella poster		-466 792	-192 968
Resultat efter finansiella poster		243 323	-62 166
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		149 000	62 000
Förändring av överavskrivningar		-34 000	4 000
Summa bokslutsdispositioner		115 000	66 000
Resultat före skatt		358 323	3 834
Skatter			
Skatt på årets resultat		-78 065	-2 369
Årets resultat		280 258	1 465

vh

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	9 171 353	9 357 462
Inventarier, verktyg och installationer	4	155 222	19 331
Summa materiella anläggningstillgångar		9 326 575	9 376 793
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		8 624 533	8 624 533
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 624 533	8 624 533
Summa anläggningstillgångar		17 951 108	18 001 326
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		908 186	863 558
Övriga fordringar		42 013	49 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		121 803	63 475
Summa kortfristiga fordringar		1 072 002	976 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 099 076	1 403 668
Summa kassa och bank		1 099 076	1 403 668
Summa omsättningstillgångar		2 171 078	2 379 926
SUMMA TILLGÅNGAR		20 122 186	20 381 252

Uth

2023062844867

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		1 446 630	1 445 165
Årets resultat		280 258	1 465
Summa fritt eget kapital		1 726 888	1 446 630
Summa eget kapital		1 776 888	1 496 630
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	5	489 000	638 000
Ackumulerade överavskrivningar		40 000	6 000
Summa obeskattade reserver		529 000	644 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 529 625	15 903 125
Summa långfristiga skulder		15 529 625	15 903 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	373 500	373 500
Leverantörsskulder		385 622	547 039
Skatteskulder		65 684	11 240
Övriga skulder		116 674	100 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 345 193	1 305 255
Summa kortfristiga skulder		2 286 673	2 337 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 122 186	20 381 252

vt

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (aktuell skattesats) i förhållande till balansomslutningen.

Koncernuppgifter

Några inköps- eller försäljningstransaktioner har inte skett med moderbolaget.

Not 2 Personal

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 321 145	10 321 145
	10 321 145	10 321 145
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-963 683	-777 574
-Årets avskrivning enligt plan	-186 109	-186 109
	-1 149 792	-963 683
Redovisat värde vid årets slut	9 171 353	9 357 462

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 895	30 900
-Nyanskaffningar	150 000	17 995
Vid årets slut	198 895	48 895
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 564	-20 085
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-14 109	-9 479
Vid årets slut	-43 673	-29 564
Redovisat värde vid årets slut	155 222	19 331

Not 5 Periodiseringsfonder

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2016	-	275 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	250 000	250 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	113 000	113 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	126 000	-
	489 000	638 000

Av periodiseringsfonder utgör 104 755 kr (138 848 kr) uppskjuten skatt.

Vh

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	373 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 494 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	14 035 625
	15 903 125

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	18 577 000	18 577 000
Summa ställda säkerheter	18 577 000	18 577 000

Eventalförpliktelser

Inga

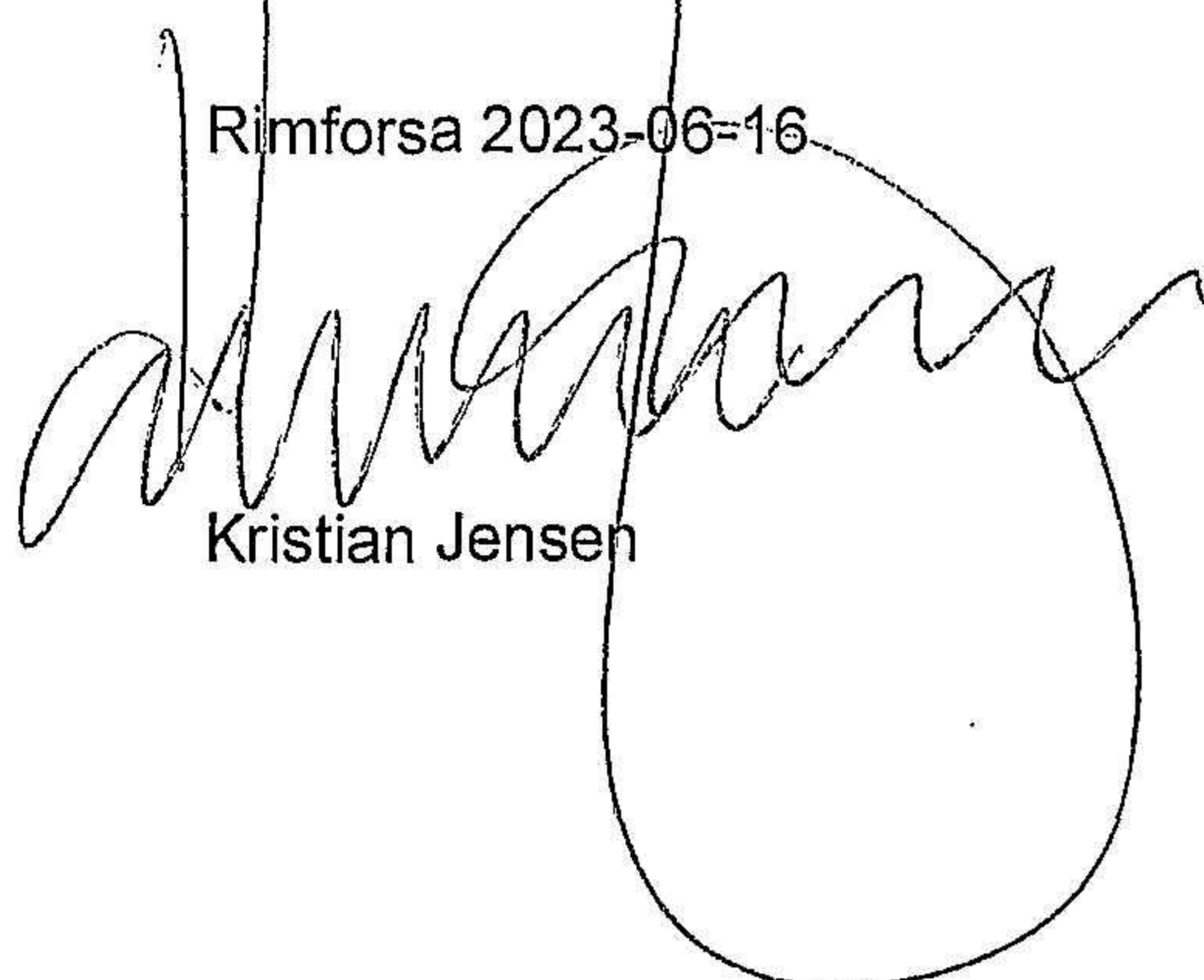
Inga



2023062844872

Underskrifter

Rimforsa 2023-06-16

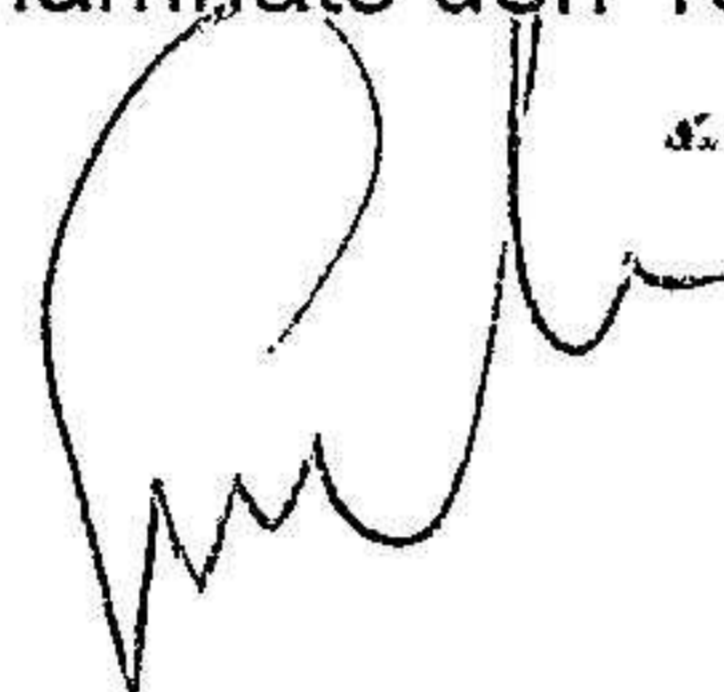


Kristian Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 juni 2023.



Ulf Sundin
Auktoriserad revisor

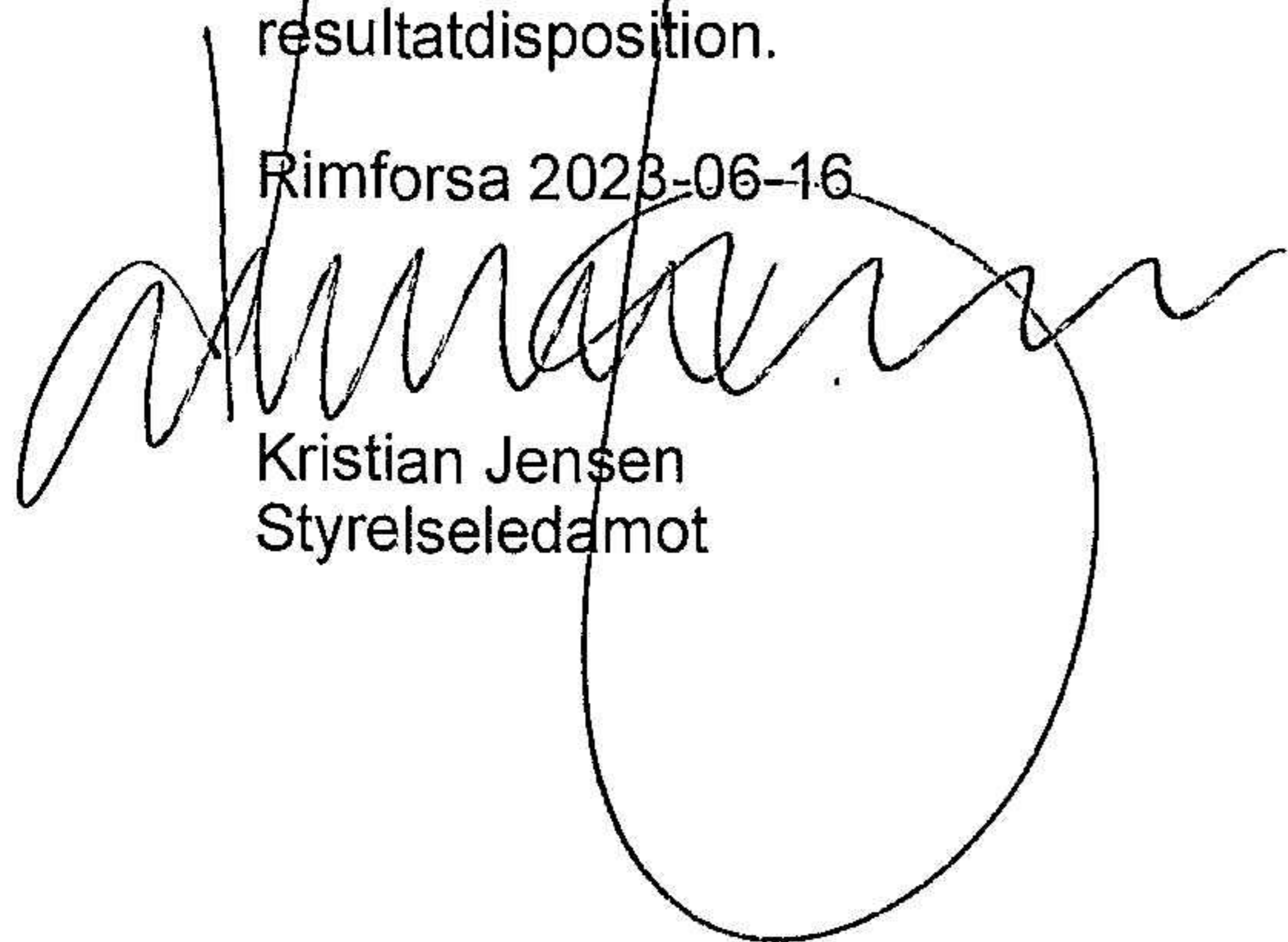


2023062844873

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lovén Fastighet AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Rimforsä 2023-06-16



Kristian Jensen
Styrelseledamot

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 räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lovén Fastighet AB enligt god revisors sed 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 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 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

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 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.



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 räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31 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 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 styrelseledamoten 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 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.

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



Ulf Sundin

REVISIONSBYRÅ AB

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.

Linköping den 16 juni 2023

Ulf Sundin
Auktoriserad revisor



Vidimeras:

Jan Persson
0494-15766

2023062844877