

# Årsredovisning Hem Ljuva Hem AB

Org.nr 556756-7812

Räkenskapsår 2024-07-01 - 2025-06-30

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 / 12 2025.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 18 / 12 2025

  
Tomas Martin

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem

Org.nr: 556756-7812

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 24-07-01 -- 25-06-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4-5
- tilläggsupplysningar	6

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM**

556756-7812

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****Verksamheten**

Bolaget skall bedriva fastighetsförvaltning, äga och förvalta fast och lös egendom, bedriva köp och försäljning av värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Bolagets säte är Malmö. Bolaget saknar egen personal och inga arvoden har utbetalats (ej heller föregående år)

**Väsentliga händelser**

Inga väsentliga händelser har skett under året.

**Flerårsöversikt**

	<b>2024/2025</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Nettoomsättning tkr	4 814	4 636	4 440	3 933
Res. efter finansiella poster tkr	2 061	2 576	1 507	1 657
Soliditet (%)	10,4%	12,0%	11,3%	11,3%

**Förändring av eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	100 000	0	4 898 021	692 099
Omföring av föregående års resultat			692 099	-692 099
Årets resultat				-276 481
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>5 590 120</b>	<b>-276 481</b>

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott	1 800 000	1 800 000

**Förslag till vinstdisposition**

Till årsstämman förfogande står

Balanserat resultat	5 590 120
Årets resultat	-276 481

Summa	<u>5 313 639</u>
-------	------------------

Styrelsen föreslår att disponibla vinstmedel disponeras så att i ny räkning överföres

5 313 639

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM**  
556756-7812

**RESULTATRÄKNING**

Kr	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hyresintäkter		4 814 470	4 636 100
		<u>4 814 470</u>	<u>4 636 100</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-931 000	-645 864
Övriga externa kostnader		-90 302	-88 439
Avskrivningar		-771 081	-771 081
		<u>-1 792 383</u>	<u>-1 505 384</u>
<b>Rörelseresultat</b>		3 022 087	3 130 716
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		959 527	1 470 564
Räntekostnader	1	-1 921 095	-2 025 181
		<u>-961 568</u>	<u>-554 617</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		2 060 519	2 576 099
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-2 337 000	-1 884 000
		<u>-2 337 000</u>	<u>-1 884 000</u>
<b>Resultat före skatt</b>		-276 481	692 099
Skatt		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<u><u>-276 481</u></u>	<u><u>692 099</u></u>

2025122209027

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM**  
556756-7812

**BALANSRÄKNING**

Kr

Not

2025-06-30

2024-06-30

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader

4

27 946 851

28 717 932

Mark

1 628 462

1 628 462

29 575 313

30 346 394

**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

2, 3

200 000

200 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1

1

Långfristig fordran

8 700 000

11 000 000

**Summa anläggningstillgångar**

38 475 314

41 546 395

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

113 329

126 647

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

159 135

392 676

272 464

519 323

**Kassa och bank**

13 509 400

5 318 050

**Summa omsättningstillgångar**

13 781 864

5 837 373

**SUMMA TILLGÅNGAR**

52 257 178

47 383 768

PS

2025122209028

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM**  
556756-7812

**BALANSRÄKNING**

Kr

Not

2025-06-302024-06-30

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital (1.000 aktier)

100 000

100 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 590 120

4 898 021

Årets resultat

-276 481

692 099

---

 5 313 639

---

 5 590 120

**Summa eget kapital**

**5 413 639****5 690 120**

**Långfristiga skulder**

5

Övriga långfristiga lån

---

 11 110 000

---

 11 110 000

**Summa långfristiga skulder**

**11 110 000****11 110 000**

**Kortfristiga skulder**

Fastighetslån

6

21 215 000

21 215 000

Leverantörsskulder

26 205

45 861

Skulder till koncernföretag

7 864 635

3 511 534

Övriga skulder

5 666 972

5 001 189

Uppl kostn och förutbet intäkter

960 727

810 064

---



---

**Summa kortfristiga skulder**

**35 733 539****30 583 648**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

---

**52 257 178**


---

**47 383 768**

PS

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM**  
556756-7812

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

**Koncernförhållanden**

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÄRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning. Några koncerninterna köp eller försäljningar har inte gjorts i år eller föregående år.

**Fordringar, skulder och avsättningar**

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

**Avskrivningar enligt plan**

Avskrivningar enligt plan, baseras på tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder, har gjorts enligt följande principer:

Byggnader 2%

<b>Not 1 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Räntekostnader till koncernbolag	-216 101	-83 534
Övriga räntekostnader	-1 704 994	-1 941 650
	<u>-1 921 095</u>	<u>-2 025 184</u>

<b>Not 2 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 356 000	6 356 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 356 000</b>	<b>6 356 000</b>
Ingående nedskrivningar	-6 156 000	-6 156 000
Årets nedskrivningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 156 000</b>	<b>-6 156 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM**  
556756-7812

**Not 3 Specifikation av andelar i koncernföretag**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Allocator AB	100%	100%	1 000	100 000
Hem Ljuva Hem VP6	100%	100%	100	100 000
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Årets resultat
Allocator AB	556230-6125	Malmö	8 192 776	3 134 060
Hem Ljuva Hem VP6	559136-0333	Malmö	283 423	-9 469

**Not 4 Byggnader och mark**

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärde	27 382 527	27 382 527
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 382 527	27 382 527
Ingående avskrivningar	-7 020 133	-6 505 052
Årets avskrivningar	-515 081	-515 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 535 214	-7 020 133
Ingående uppskrivning	9 984 000	10 240 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-256 000	-256 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 728 000	9 984 000
Bokfört värde	<b>29 575 313</b>	<b>30 346 394</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</b>		
Övriga skulder	11 110 000	11 110 000
	<b>11 110 000</b>	<b>11 110 000</b>

**Not 6 kortfristiga skulder**

Fastighetslån	21 215 000	21 215 000
	<b>21 215 000</b>	<b>21 215 000</b>

2025122209031

**FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM**  
**556756-7812**

<b>Not 8 Ställda säkerheter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<i>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsintäckningar	21 215 000	21 215 000
	<u>21 215 000</u>	<u>21 215 000</u>
<b>Not 9 Eventualförpliktelser</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Borgensåtagande för dotterbolag	14 618 000	14 618 000

Innehållet i denna årsredovisning bestämdes den 18 december 2025

Malmö den 18 december 2025



Tomas Marlow

Vår revisionsberättelse har lämnats 18 december 2025  
 Ernst & Young AB



Fredrik Borg  
 Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2025122209032

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem, org.nr 556756-7812

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hems finansiella ställning per den 30 juni 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 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 Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem 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 att 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. 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 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 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.

R



Building a better  
working world

2025122209033

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem enligt god revisorsred 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Malmö 18 december 2025

Ernst & Young AB

Fredrik Borg  
Auktoriserad revisor