

Årsredovisning

Lovisa Fastighetsaktiebolag

Organisationsnummer: 556287-1615
Räkenskapsår: 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Umeå

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-21.
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

David Carlsson
Styrelseledamot
2024-05-23

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Kylaren 10 belägen på Västerslätt i Umeå.

På uppdrag av Fastighetsbolaget Gazette AB utförs förvaltning av bolagets fastighet med ansvar för uthyrning, teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning och central administration av Balticgruppen AB (556197-8734).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023 har marknadsräntorna ökat kraftigt över stora delar av världen, till följd av en stigande inflation. Bolagets räntekostnad är kopplad till STIBOR 3 mån vilket inneburit att räntekostnaderna ökat markant under året. Den vedertagna bedömningen på marknaden är att marknadsräntorna från och med 2024 kommer sänkas vilket skulle komma få en positiv påverkan på bolagets finansieringskostnader.

Flerårsöversikt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning (tkr)	13 311	15 180	14 793	14 698
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 513	6 936	7 378	8 629
Soliditet (%)	16,0	17,9	15,4	16,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	4 661 996	1 342 379	6 124 375
Balanseras i ny räkning			1 342 379	-1 342 379	0
Årets resultat				-1 444 709	-1 444 709
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	6 004 374	-1 444 709	4 679 665

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	6 004 374
Årets resultat	-1 444 709
Medel att disponera	4 559 665

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	4 559 665
Summa	4 559 665

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		13 310 635	15 180 084
Övriga rörelseintäkter		3 000	2 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		13 313 635	15 182 834
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-6 615 249	-5 293 757
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 528 171	-1 509 841
Summa rörelsekostnader		-8 143 420	-6 803 598
Rörelseresultat		5 170 215	8 379 236
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 753	930
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 660 968	-1 444 053
Summa finansiella poster		-3 657 215	-1 443 123
Resultat efter finansiella poster		1 513 000	6 936 113
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Lämnade koncernbidrag		-3 300 000	-4 200 000
Förändring av överavskrivningar		342 290	-1 366 507
Summa bokslutsdispositioner		-2 957 710	-5 566 507
Resultat före skatt		-1 444 710	1 369 606
Skatt på årets resultat		1	-27 227
Årets resultat		-1 444 709	1 342 379

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	96 755 555	97 069 273
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 125 477	7 346 050
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 383 826	212 565
Summa materiella anläggningstillgångar		106 264 858	104 627 888
Summa anläggningstillgångar		106 264 858	104 627 888
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 414	7 729
Övriga fordringar		3 020	119 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		361 321	387 185
Summa kortfristiga fordringar		381 755	514 533
Summa omsättningstillgångar		381 755	514 533
SUMMA TILLGÅNGAR		106 646 613	105 142 421

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 004 374	4 661 996
Årets resultat		-1 444 709	1 342 379
Summa fritt eget kapital		4 559 665	6 004 375
Summa eget kapital		4 679 665	6 124 375
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		15 643 559	15 985 849
Summa obeskattade reserver		15 643 559	15 985 849
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		55 000 000	55 000 000
Summa långfristiga skulder		55 000 000	55 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 323 653	518 973
Skulder till koncernföretag		24 778 501	23 614 474
Övriga skulder		1 258 975	755 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 962 260	3 143 516
Summa kortfristiga skulder		31 323 389	28 032 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	106 646 613	105 142 421

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Bolagets bankkonto är del i ett koncernkonto med moderföretaget som huvudkontoinnehavare. Saldot på bolagets konto inom koncernkontosystemet redovisas som ett koncernmellanhavande.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Not 3. Upplysning om moderföretag

Moderbolag är Fastighetsbolaget Gazette AB (556674-5732) som till hälften ägs av Balticgruppen AB (556197-8734) och till hälften av Västerbottens-Kuriren Media AB (556009-4251).

Fastighetsbolaget Gazette AB upprättar koncernredovisning.

Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	0	0

Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-1 007 884	-423 864

Not 6. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	108 789 350	108 789 350
Inköp	695 000	0
Utgående anskaffningsvärden	109 484 350	108 789 350
Ingående avskrivningar	-11 720 077	-10 711 359
Årets avskrivningar	-1 008 718	-1 008 718
Utgående avskrivningar	-12 728 795	-11 720 077
Redovisat värde	96 755 555	97 069 273

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 338 148	9 252 148
Inköp	298 880	86 000
Utgående anskaffningsvärden	9 637 028	9 338 148
Ingående avskrivningar	-1 992 098	-1 490 975
Årets avskrivningar	-519 453	-501 123
Utgående avskrivningar	-2 511 551	-1 992 098
Redovisat värde	7 125 477	7 346 050

Not 8. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212 565	29 600
Nedlagda utgifter	2 396 048	182 965
Försäljningar/utrangeringar	-130 600	0
Omklassificeringar	-94 187	0
Utgående anskaffningsvärden	2 383 826	212 565
Redovisat värde	2 383 826	212 565

Not 9. Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	55 000 000	55 000 000

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	63 029 000	63 029 000
Summa ställda säkerheter	63 029 000	63 029 000

Umeå

Jonas Olsson
Jonas Olsson
Styrelseordförande
2024-05-06

David Carlsson
David Carlsson
2024-05-06

Maria Kröger
Maria Kröger
2024-05-06

Torbjörn Wiberg
Torbjörn Wiberg
2024-05-07

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08.

Patric Birgersson
Patric Birgersson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lovisa Fastighetsaktiebolag, org.nr 556287-1615

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lovisa Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lovisa Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Lovisa Fastighetsaktiebolag enligt god revisionsssed 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 att 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 revisionsssed 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 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 av Lovisa Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Lovisa Fastighetsaktiebolag 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 revisionsssed 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.

Umeå den 08 maj 2024

Patric Birgersson

Patric Birgersson
Auktoriserad revisor