

**Årsredovisning**  
för  
**Norlub Fastigheter AB**  
556716-7944

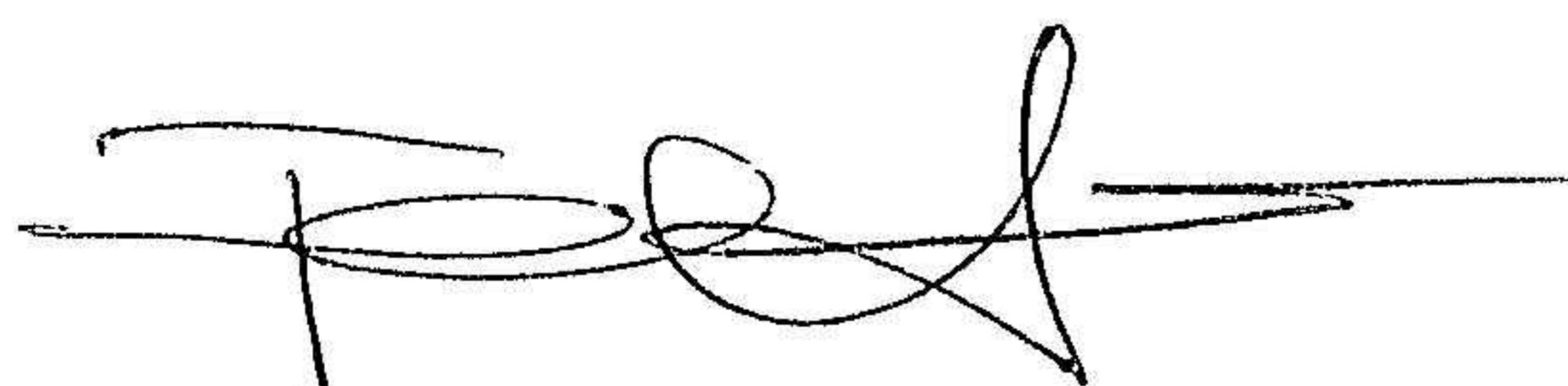
Räkenskapsåret  
2022-01-01 - 2022-12-31

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Norlub Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-06-28. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Karlstad 2023-06-28



Fredrik Larsson

**Årsredovisning**  
för  
**Norlub Fastigheter AB**

556716-7944

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Norlub Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Norlub Fastigheter AB, med säte i Karlstad kommun, äger och förvaltar fastigheter. Fastigheten består av industrilokaler vilka uthyres och därmed sammanhängande fastighetsförvaltning.

Bolaget är helägt dotterbolag till Lancea Fastigheter 2 AB, org.nr 559332-5508, med säte i Karlstad kommun.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har fusionen av Karlstad Monsunen 12 AB, org.nr 559332-5581, avslutats. Fusionsresultatet i form av byggnad och mark uppgår till 10 190 tkr.

Norlub Fastigheter AB har erhållit ovillkorade aktieägartillskott från Lancea Fastigheter 2 AB om 5 532 tkr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 108	802	1 383	1 023
Resultat efter finansiella poster	-29	4	421	163
Balansomslutning	15 652	5 143	5 143	5 562
Soliditet (%)	36	4	4	4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	93 922	2 399	196 321
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 399	-2 399	0
Erhållna ovillkorade aktieägartillskott		5 532 229		5 532 229
Årets resultat			-85 246	-85 246
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>5 628 550</b>	<b>-85 246</b>	<b>5 643 304</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	96 321
erhållna ovillkorade aktieägartillskott	5 532 229
årets förlust	-85 246
	<b>5 543 304</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 543 304
	<b>5 543 304</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2022-12-31</b>	<b>-2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 107 555	801 998
Övriga rörelseintäkter		1 029	893
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 108 584</b>	<b>802 891</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-319 092	-147 330
Personalkostnader	2	-200	-371 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 122	-259 003
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-889 414</b>	<b>-777 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>219 170</b>	<b>24 993</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		57	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 415	-20 625
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-248 358</b>	<b>-20 625</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 188</b>	<b>4 368</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-56 058	-1 969
<b>Årets resultat</b>		<b>-85 246</b>	<b>2 399</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	3	13 923 536	4 253 840
Inventarier, verktyg och installationer	4	76 954	88 362
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 000 490</b>	<b>4 342 202</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 000 490</b>	<b>4 342 202</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		372 081	345 803
Övriga fordringar		57	131 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 072	5 581
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>382 210</b>	<b>483 371</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		1 268 877	317 870
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 268 877</b>	<b>317 870</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 651 087</b>	<b>801 241</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 651 577</b>	<b>5 143 443</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 628 550

93 922

Årets resultat

-85 246

2 399

**Summa fritt eget kapital**

**5 543 304**

**96 321**

**Summa eget kapital**

**5 643 304**

**196 321**

#### Långfristiga skulder

5, 6

Övriga skulder till kreditinstitut

8 953 100

4 326 300

**Summa långfristiga skulder**

**8 953 100**

**4 326 300**

#### Kortfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

493 700

227 700

Leverantörsskulder

10 314

0

Skulder till koncernföretag

113 512

0

Skatteskulder

16 788

0

Övriga skulder

71 782

86 880

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

349 077

306 242

**Summa kortfristiga skulder**

**1 055 173**

**620 822**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**15 651 577**

**5 143 443**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	25 år
Inventarier, verktyg och installationer	8 år

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	0	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 699 240	6 699 240
Inköp	38 814	0
Övertagna värden vid fusion	10 189 596	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 927 650</b>	<b>6 699 240</b>
Ingående avskrivningar	-2 445 400	-2 189 302
Årets avskrivningar	-258 018	-256 098
Övertagna värden vid fusion	-300 696	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 004 114</b>	<b>-2 445 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 923 536</b>	<b>4 253 840</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	164 827	73 560
Inköp	0	91 267
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 827</b>	<b>164 827</b>
Ingående avskrivningar	-76 465	-73 560
Årets avskrivningar	-11 408	-2 905
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-87 873</b>	<b>-76 465</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 954</b>	<b>88 362</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 921 375	3 415 500
	<b>6 921 375</b>	<b>3 415 500</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 9 446 800 kronor (4 554 000) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 953 100	4 326 300
	<b>8 953 100</b>	<b>4 326 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	493 700	227 700
	<b>493 700</b>	<b>227 700</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	9 820 000	4 554 000
	<b>9 820 000</b>	<b>4 554 000</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

2023071301815

Karlstad den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Fredrik Larsson  
Ordförande


Mikael Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Aktiebolag

Emma Värme  
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 05T56-1B5W8-UFT86-ZM802-NEN8Q-C68MT

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet inrygas:  


# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MIKAEL LARSSON (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19790305xxxx

IP: 95.193.xxx.xxx

2023-06-28 08:45:43 UTC



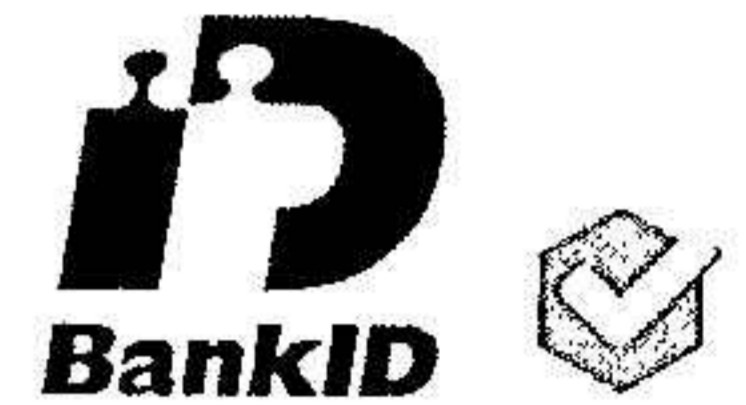
FREDRIK LARSSON (SSN-validerad)

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19740111xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2023-06-28 08:53:36 UTC



Emma Kristina Värme (SSN-validerad)

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19840804xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-28 09:05:50 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2023071301816

Penneo dokumentnyckel: 05T56-1B5W8-UFT86-ZM802-NEN8Q-C68MT



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Norlub Fastigheter AB, org.nr 556716-7944

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Norlub Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Norlub Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Norlub Fastigheter AB enligt god revisionssed 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. 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 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.



Building a better  
working world

## 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 Norlub Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Norlub Fastigheter AB 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 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 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.

Karlstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emma Wärme  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

# PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Emma Kristina Värme (SSN-validerad)**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19840804xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-06-28 09:05:50 UTC



2023071301819

Penneo dokumentnyckel: DJ070-EPFNL-7A588-A1IL5-HJCC5-SL6MG

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>