

# Årsredovisning

för

## Hans Lundbäck Fastigheter AB

556937-6998

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-28.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Magnus Lundbäck, Styrelseledamot  
2024-07-02

Styrelsen för Hans Lundbäck Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Företaget bedriver uthyrning av lägenheter och förvaltar fastigheter i Norrköping. Företaget har sitt säte i Norrköping.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	16 008	15 379	14 587	14 477
Resultat efter finansiella poster	-1 890	-275	-1 070	-501
Soliditet (%)	24	25	26	27

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	70 166 204	-23 682 131	-581 342	<b>45 952 731</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-581 342	581 342	<b>0</b>
Uppskrivning		-1 431 963	1 431 963		<b>0</b>
Årets resultat				-2 207 669	<b>-2 207 669</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>68 734 241</b>	<b>-22 831 510</b>	<b>-2 207 669</b>	<b>43 745 062</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 263 473
årets förlust	-2 207 669
	<b>-26 471 142</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-26 471 142
	<b>-26 471 142</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		16 007 998	15 379 442
Övriga rörelseintäkter		65 742	12 932
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>16 073 740</b>	<b>15 392 374</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-7 415 426	-7 931 752
Övriga externa kostnader		-787 971	-915 348
Personalkostnader	2	-2 280 747	-2 695 520
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 793 729	-1 793 729
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 277 873</b>	<b>-13 336 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 795 867</b>	<b>2 056 025</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 315	329
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 007 851	-2 637 696
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-6 003 536</b>	<b>-2 637 367</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 207 669</b>	<b>-581 342</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 207 669</b>	<b>-581 342</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 207 669</b>	<b>-581 342</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	172 341 195	175 566 887
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>172 341 195</b>	<b>175 566 887</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>172 341 195</b>	<b>175 566 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		67 003	44 118
Övriga fordringar		189 473	230 501
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>256 476</b>	<b>274 619</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 070 095	1 574 782
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 070 095</b>	<b>1 574 782</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 326 571</b>	<b>1 849 401</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>173 667 766</b>	<b>177 416 288</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		67 302 278	68 734 241
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>67 352 278</b>	<b>68 784 241</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 263 473	-23 682 131
Årets resultat		-2 207 669	-581 342
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-26 471 142</b>	<b>-24 263 473</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>40 881 136</b>	<b>44 520 768</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5		
Övriga skulder	6	120 937 900	121 039 300
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>130 526 378</b>	<b>130 492 488</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6	300 000	300 000
Leverantörsskulder		430 422	504 449
Övriga skulder		117 582	246 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 412 248	1 351 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 260 252</b>	<b>2 403 032</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>173 667 766</b>	<b>177 416 288</b>

## 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:

Byggnader 2%

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	4

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 314 391	121 314 391
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>121 314 391</b>	<b>121 314 391</b>
Ingående avskrivningar	-14 481 745	-12 688 016
Årets avskrivningar	-1 793 729	-1 793 729
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 275 474</b>	<b>-14 481 745</b>
Ingående uppskrivningar	68 734 241	70 166 204
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 431 963	-1 431 963
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>67 302 278</b>	<b>68 734 241</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 341 195</b>	<b>175 566 887</b>

**Not 5 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som förfaller senare än fem år efter balansdagen	119 737 900	119 839 300
	<b>119 737 900</b>	<b>119 839 300</b>

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	122 597 500	122 597 500
	<b>122 597 500</b>	<b>122 597 500</b>

Norrköping 2024-06-28

*Hans Lundbäck*  
Hans Lundbäck  
Ordförande

*Magnus Lundbäck*  
Magnus Lundbäck

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-28

*Pia Haller*  
Pia Haller  
Godkänd revisor

# Haller & Partner Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Hans Lundbäck Fastigheter AB, org.nr 556937-6998

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Hans Lundbäck Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hans Lundbäck Fastigheter ABs 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Hans Lundbäck Fastigheter 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 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 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 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 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 Hans Lundbäck Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Hans Lundbäck Fastigheter 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 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 revisions sed 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 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.

Motala  
2024-06-28

*Pia Haller*

Pia Haller

Godkänd revisor / Medlem i FAR