

Årsredovisning

Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem

Org.nr 556756-7812

Räkenskapsår 2022-07-01 - 2023-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 18 / 12 2023.

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 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Larsson', written over a horizontal line.

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Hem Ljuva Hem

Org.nr: 556756-7812

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 22-07-01 -- 23-06-30

| 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

| | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning tkr | 4 440 | 3 933 | 3 810 | 3 489 |
| Res. efter finansiella poster tkr | 1 507 | 1 657 | 1 585 | -470 |
| Soliditet (%) | 11,3% | 11,3% | 8,8% | 5,5% |

Förändring av eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning | 100 000 | 166 560 | 3 570 629 | 1 250 500 |
| Omföring av föregående års resultat | | | 1 250 500 | -1 250 500 |
| Avskrivning på uppskriven tillgång | | -166 560 | 166 560 | |
| Årets resultat | | | | -89 668 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 0 | 4 987 689 | -89 668 |

2023-06-30**2022-06-30**

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott

1 800 000

1 800 000

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står

| | |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 4 987 689 |
| Årets resultat | -89 668 |

Summa

4 898 021

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

4 898 021

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM
556756-7812

2023121906006

RESULTATRÄKNING

Kr

Not

2022-07-01
2023-06-302021-07-01
2022-06-30**Rörelsens intäkter m.m.**

Hyresintäkter

4 427 786

3 932 798

Övriga intäkter

12 471

0

4 440 2573 932 798**Rörelsens kostnader**

Fastighetskostnader

-662 422

-642 816

Övriga externa kostnader

-101 531

-172 144

Avskrivningar

-771 081

-771 081

-1 535 034-1 586 041**Rörelseresultat**

2 905 223

2 346 757

Resultat från finansiella investeringar

Ränteintäkter

32 782

0

Räntekostnader

1

-1 431 100

-689 854

-1 398 318-689 854**Resultat efter finansiella poster**

1 506 905

1 656 903

Bokslutsdispositioner

Lämnat koncernbidrag

-1 544 000

-304 000

-1 544 000-304 000**Resultat före skatt**

-37 095

1 352 903

Skatt

-52 573

-102 403

Årets resultat-89 6681 250 500

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM
556756-7812

2023121906007

BALANSRÄKNING

Kr

Not

2023-06-302022-06-30**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader

4

29 489 013

30 260 094

Mark

1 628 462

1 628 462

31 117 47531 888 556**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

2, 3

200 000

200 000

Andra långfristiga värdepappersinnehav.

1

1

Summa anläggningstillgångar**31 317 476****32 088 557****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

0

1 515 900

Övriga fordringar

37 874

1 373

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 753

5 789

82 6271 523 062**Kassa och bank**

12 725 028

11 246 562

Summa omsättningstillgångar**12 807 655****12 769 624****SUMMA TILLGÅNGAR****44 125 131****44 858 181**

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM
556756-7812

BALANSRAKNING

Kr

Not

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

5

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1.000 aktier)

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

0

166 560

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 987 689

3 570 629

Årets resultat

-89 668

1 250 500

4 898 021

4 821 129

Summa eget kapital

4 998 021

5 087 689

Långfristiga skulder

6

Fastighetslån

21 215 000

21 215 000

Övriga långfristiga lån

11 110 000

11 110 000

32 325 000

32 325 000

Summa långfristiga skulder

32 325 000

32 325 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

49 032

29 957

Skatteskulder

174 607

124 227

Skulder till koncernföretag

1 544 000

0

Övriga skulder

4 043 158

6 503 729

Uppl kostn och förutbet intäkter

991 313

787 579

6 802 110

7 445 492

Summa kortfristiga skulder

6 802 110

7 445 492

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 125 131

44 858 181

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%

Not 1 Övriga räntekostnader och liknande resultatposter

2023-06-30

2022-06-30

Övriga räntekostnader

-1 431 100

689 854

-1 431 100

689 854

Not 2 Andelar i koncernföretag

2023-06-30

2022-06-30

Ingående anskaffningsvärden

6 356 000

6 356 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

6 356 000

6 356 000

Ingående nedskrivningar

-6 156 000

-6 156 000

Årets nedskrivningar

0

0

Utgående ackumulerade nedskrivningar

-6 156 000

-6 156 000

Utgående redovisat värde

200 000

200 000

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM
556756-7812

2023121906010

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 | 4 048 138 | 180 686 |
| Hem Ljuva Hem VP6 | 559136-0333 | Malmö | 297 294 | -1 782 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 27 382 527 | 27 382 527 |
| Årets inköp | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 27 382 527 | 27 382 527 |
| Ingående avskrivningar | -5 989 971 | -5 474 890 |
| Årets avskrivningar | -515 081 | -515 081 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 505 052 | -5 989 971 |
| Ingående uppskrivning | 10 496 000 | 10 752 000 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -256 000 | -256 000 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 10 240 000 | 10 496 000 |
| Bokfört värde | 31 117 475 | 31 888 556 |

Not 5 Uppskrivningsfond

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 166 560 | 422 560 |
| Överföring till fritt eget kapital p g a avskrivningar | -166 560 | -256 000 |
| | 0 | 166 560 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2023-06-30 | 2022-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller mellan 2 och 5 år efter balansdagen | | |
| Skulder till kreditinstitut | 21 215 000 | 21 215 000 |
| | 21 215 000 | 21 215 000 |
| Förfaller senare än 5 år efter balansdagen | | |
| Övriga skulder | 11 110 000 | 11 110 000 |
| | 11 110 000 | 11 110 000 |

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET HEM LJUVA HEM
556756-7812

Not 7 Ställda säkerheter

2023-06-30

2022-06-30

Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut
 Fastighetsintäckningar

21 215 000

21 215 000

21 215 000

21 215 000

Not 8 Eventualförpliktelser

2023-06-30

2022-06-30

Borgensåtagande för dotterbolag

14 618 000

14 618 000

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Marlow

Vår revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av vår elektroniska signatur
 Ernst & Young AB

Fredrik Borg
 Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
 med originalet intygas:

2023121906012

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."

TOMAS MARLOW

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 19630108xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-12-18 08:00:28 UTC



Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-12-18 08:11:06 UTC



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 tidsstäplat 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>

Penneo dokumentnyckel: GP2WE-BHH7O-1V5ZB-C6SP4-D12EO-SU2EC



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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 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. 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.

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 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionsssed 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 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 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.

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 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 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 revisioner 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Borg

Fredrik Borg

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

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."

Jan Fredrik Borg (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2023-12-18 08:20:49 UTC



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 tidsstäplat 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>

2023121906015

Penneo dokumentnyckel: STUJT-C8I1-EHUQM-KU1V7-Z5E2J-Q8H5M