

Årsredovisning

för

Lokomotiv Fastighets AB

559152-1710

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-06-19.

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:

Magnus Jopevi, Styrelseledamot
2024-06-25

Styrelsen för Lokomotiv Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget bedriver fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet. Företaget äger fastigheten Tierp 85:1.

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året upprättat en kontrollbalansräkning och konstaterat att eget kapital är intakt med hänvisning till övervärde i fastigheten.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 336	1 114	1 044	934	1 984
Resultat efter finansiella poster	-3 534	-4 647	-2 369	-1 852	-195
Soliditet (%)	4,0	0,4	4,0	0,2	0,8

Omsättningen har dubblerats jämfört med föregående år pga ökad uthyrning.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	3 304 151	-3 201 932	152 219
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 201 932	3 201 932	0
Erhållna aktieägartillskott		3 500 000		3 500 000
Årets resultat			-2 014 363	-2 014 363
Belopp vid årets utgång	50 000	3 602 219	-2 014 363	1 637 856

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 8 200 000 (4 700 000) kr.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 602 219
årets förlust	-2 014 363
	1 587 856
disponeras så att i ny räkning överföres	1 587 856
	1 587 856

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning		2 335 600	1 113 894
Övriga rörelseintäkter		23 543	0
		2 359 143	1 113 894
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 059 330	-3 415 106
Personalkostnader	2	0	-10 139
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 061 458	-1 061 458
		-3 120 788	-4 486 703
Rörelseresultat		-761 645	-3 372 809
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-2 772 781	-1 273 704
		-2 772 770	-1 273 704
Resultat efter finansiella poster		-3 534 415	-4 646 513
Bokslutsdispositioner	4	1 340 423	1 242 450
Resultat före skatt		-2 193 992	-3 404 063
Skatt på årets resultat		179 629	202 131
Årets resultat		-2 014 363	-3 201 932

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	38 796 038	39 857 496
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	19 100
		38 796 038	39 876 596
Summa anläggningstillgångar		38 796 038	39 876 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		587 592	548 254
Fordringar hos koncernföretag		1 005 138	0
Övriga fordringar		0	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 602	21 486
		1 618 332	569 744
<i>Kassa och bank</i>		134 160	53 868
Summa omsättningstillgångar		1 752 492	623 612
SUMMA TILLGÅNGAR		40 548 530	40 500 208

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 602 219	3 304 151
Årets resultat		-2 014 363	-3 201 932
		1 587 856	102 219
Summa eget kapital		1 637 856	152 219
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	7	6 141 604	6 321 233
Summa avsättningar		6 141 604	6 321 233
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	19 930 178	25 759 137
Skulder till koncernföretag		5 199 130	6 307 578
Summa långfristiga skulder		25 129 308	32 066 715
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 986 963	880 492
Leverantörsskulder		222 861	169 190
Aktuella skatteskulder		130 734	181 048
Övriga skulder		203 892	110 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 095 312	618 743
Summa kortfristiga skulder		7 639 762	1 960 041
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 548 530	40 500 208

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme och grund	70 år
Stomkompletteringar/ innervägar	50 år
Värme	30 år
Sanitet	10 år
El	40 år
Inre Ytskikt	20 år
Fasad	10 år
Fönster	10 år
Yttertak	10 år
Ventilation	10 år
Balkonger	20 år
Vatten och avloppstammar	20 år
Lägenhetsförråd	40 år
Kök lägenheter	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	1

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	351 837	282 079
Övriga räntekostnader	2 420 944	991 625
	2 772 781	1 273 704

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	1 340 423	1 242 450
	1 340 423	1 242 450

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 720 442	43 720 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 720 442	43 720 442
Ingående avskrivningar	-3 862 946	-2 801 488
Årets avskrivningar	-1 061 458	-1 061 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 924 404	-3 862 946
Utgående redovisat värde	38 796 038	39 857 496

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 000	9 100
Försäljningar/utrangeringar	-19 000	
Värdeutlåtande		10 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	19 100
Utgående redovisat värde	0	19 100

Not 7 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	6 321 233	6 604 622
Skatteskuld på temporär skillnad mellan bokförda respektive skattemässiga värden anläggningstillgångar	-179 629	-283 389
	6 141 604	6 321 233

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	13 926 514	16 478 272
	13 926 514	16 478 272

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	30 000 000	25 000 000
	30 000 000	25 000 000

Not 10 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Renevatio AB med organisationsnummer 556638-0860 med säte i Stockholm.

Den dag som framgår av elektroniska underskrift

Stockholm 2024-06-10

Magnus Jopevi
Magnus Jopevi

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-11

Henrik Johansson
Henrik Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lokomotiv Fastighets AB, Org.nr. 559152-1710

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lokomotiv Fastighets AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lokomotiv Fastighets 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 Lokomotiv Fastighets 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. 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, förfälskning, 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 Lokomotiv Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Lokomotiv Fastighets 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 11 juni 2024

Henrik Johansson
Henrik Johansson

Auktoriserad revisor