

Årsredovisning

för

Larssons Fastigheter Borås AB

556931-0823

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-10.

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:

Carl-Johan Larsson, Styrelseledamot

2025-04-10

Styrelsen och verkställande direktören för Larssons Fastigheter Borås AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Verksamheten i Larssons Fastigheter Borås AB består av fastighetsförvaltning av bostadsfastigheter i Borås kommun. Bolaget har sitt säte i Borås. Fastighetsbeståndet är direktägt av bolaget och omfattade per bokslutsdatumet 7 st fastigheter innehållande 40 st lägenheter och 1 lokal. Den uthyrningsbara ytan uppgick till ca 2.321 kvm exkl garage.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under året som gått har omfattande renoverings- och underhållskostnader belastat resultatet.

Bolaget har sålt fastigheten Kantarellen 17 innehållande 432 kvm bostäder till ett systerbolag inom koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 162	3 955	3 777	3 636
Resultat efter finansiella poster	-1 797	-430	229	298
Balansomslutning	23 178	28 689	28 804	29 187
Soliditet (%)	1	1	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det finns ingen direkt risk i bolagets verksamhet. Fastigheterna innehåller 97 % lägenheter och 3 % lokaler och bland dessa finns endast ett fåtal omsättningsvakanser. Detta i kombination med bra hyresgäster med god betalningsförmåga gör intäkterna säkra.

Fastigheterna är välskötta och mesta delen av underhållet är utfört och inga stora renoveringar ligger latent. Löpande renoveringar täcks av överskotten som fastigheterna ger.

Vad gäller bolagets finansiering så består en stor andel av balansomslutningen av skulder till kreditinstitut och här förekommer givetvis en viss ränterisk men marknadsvärdet på fastigheterna överstiger kraftigt både det bokförda värdet och skulderna.

Styrelsen tror på fortsatt god värdetillväxt på orten där fastigheterna är belägna.

Finansiella risker

Bolagets banklån ligger med 16 % på 3 månaders och 84% bundna till och med 2025-06-30. Bolaget kommer därigenom ha en snittränta på c:a 2,5 % under 2025.

Bolaget har alla lånen i svenska kronor och därför föreligger ingen valutarisk.

Framtida utveckling

Bolaget har för avsikt att fortsätta förvaltningen och står med välskötta fastigheter och bra hyresgäster väl rustat inför 2025.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	200 002	-1	250 001
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1	1	0
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	50 000	200 001	0	250 001

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	200 001
disponeras så att i ny räkning överföres	200 001
	200 001

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 162 448	3 954 522
Övriga rörelseintäkter		0	4 865
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 162 448	3 959 387
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 293 150	-3 006 364
Personalkostnader	2	-535 843	-500 585
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-421 262	-508 503
Summa rörelsekostnader		-5 250 256	-4 015 451
Rörelseresultat		-1 087 808	-56 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 290	13 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-730 267	-387 073
Summa finansiella poster		-708 977	-373 957
Resultat efter finansiella poster		-1 796 785	-430 022
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		1 796 785	430 021
Summa bokslutsdispositioner		1 796 785	430 021
Resultat före skatt		0	-1
Årets resultat		0	-1

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3, 4	22 809 301	27 838 244
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 809 301	27 838 244
Summa anläggningstillgångar		22 809 301	27 838 244
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	31 487
Övriga fordringar		0	6 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 779	13 065
Summa kortfristiga fordringar		13 779	50 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		355 336	799 837
Summa kassa och bank		355 336	799 837
Summa omsättningstillgångar		369 115	850 471
SUMMA TILLGÅNGAR		23 178 416	28 688 715

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200 001	200 002
Årets resultat		0	-1
Summa fritt eget kapital		200 001	200 001
Summa eget kapital		250 001	250 001
Långfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		16 882 500	20 122 500
Övriga skulder till koncernföretag		4 673 215	7 077 348
Summa långfristiga skulder		21 555 715	27 199 848
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		514 069	345 981
Skulder till koncernföretag		480 000	497 213
Skatteskulder		17 524	17 406
Övriga skulder		16 281	15 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 826	362 353
Summa kortfristiga skulder		1 372 700	1 238 865
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 178 416	28 688 715

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	2-4%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 011 553	32 011 553
Försäljningar/utrangeringar	-5 316 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 694 803	32 011 553
Ingående avskrivningar	-4 173 309	-3 671 093
Försäljningar/utrangeringar	709 069	0
Årets avskrivningar	-421 262	-502 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 885 502	-4 173 309
Utgående redovisat värde	22 809 301	27 838 244

Not 4 Fastighetsförteckning

Ytor i kvadratmeter. Samtliga fastigheter är belägna i Borås kommun.

Fastighet	Adress	Bostadsyta	Lokalyta	Totalyta	Tax.värde
Byttorpslund 4	Ribbingsgatan 22	339	0	339	5 437 000
Katrinehöjd 1	Katrinehöjdsgatan 5	446	0	446	6 828 000
Lappmesen 1 63	Gustav Adolfsgatan	356	0	356	6 223 000
Värjan 20	Kummelgatan 10	401	0	401	7 304 000
Värjan 21	Kummelgatan 12	360	0	360	7 070 000
Värjan 22	Kummelgatan 14	349	0	349	6 612 000
Åre 46	Kompassgatan 5R	0	70	70	286 000
Summa:		2 251	70	2 321	39 760 000

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	197 836	197 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 836	197 836
Ingående avskrivningar	-197 836	-191 549
Årets avskrivningar	0	-6 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 836	-197 836
Utgående redovisat värde	0	0

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	16 882 500	20 122 500
	16 882 500	20 122 500

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 482 500	20 722 500
	17 482 500	20 722 500

Borås 2025-04-09

Jan Larsson
Jan Larsson
Ordförande

Carl-Johan Larsson
Carl-Johan Larsson
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-10

Markus Hellsten
Markus Hellsten
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Larssons Fastigheter Borås AB
Org.nr 556931-0823

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Larssons Fastigheter Borås AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Larssons Fastigheter Borås ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Larssons Fastigheter Borås 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 iverkliga 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Larssons Fastigheter Borås AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Larssons Fastigheter Borås 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 10 april 2025

Markus Hellsten
Markus Hellsten
Auktoriserad revisor