

Årsredovisning för

LBB Fastighets AB i Linköping

556401-3943

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LBB Fastighets AB i Linköping intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2023-05-12. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Linköping den 12 / 5 -2023



Per Arnell
Verkställande direktör

Årsredovisning för

LBB Fastighets AB i Linköping

556401-3943

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för LBB Fastighets AB i Linköping, 556401-3943, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Linköping.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till LBB Holding AB, 556418-2524, med säte i Linköping. Bolagets verksamhet omfattar förvaltning och exploatering av koncernens fastighetsbestånd, som vid slutet av året omfattade 174 hyresobjekt. Dessa fördelar sig på 5 fastigheter, samtliga belägna i Linköpings kommun. En extern värdering av bolagets fastigheter genomfördes 2020 vilken visade ett värde på 468 Mkr.

Bolaget har under året avyttrat en kapitalförsäkring med ett bokfört värde om 64 Mkr som man innehåft sedan år 2014. Under året har det omfattande renoveringsprojekt som startades år 2015 fortsatt. Projektet omfattar renovering av kök och badrum i 140 lägenheter och kommer att fortgå i ytterligare cirka 5 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret gjort några större arbeten på sina fastigheter, vilket kortsiktigt påverkat rörelseresultatet negativt. På längre sikt är avsikten att dessa investeringar ska göra bolagets fastigheter mer konkurrenskraftiga och attraktiva samt även bidra till en ökad lönsamhet.

Man har under året delat ut medel till samt överlåtit några finansiella placeringar till moderbolaget LBB Holding AB. Dessa medel har lånats tillbaka till bolaget som använt dem för att lösa en stor del av bolagets externa fastighetskrediter. Detta har gjorts för att minska koncernens externa skuldsättning och öka den finansiella tryggheten i en tid som präglas av makroekonomisk oro och stigande räntor.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	20 870 763	20 324 328	20 024 385	19 601 419
Resultat efter finansiella poster	-2 559 947	3 257 098	621 049	4 358 234
Soliditet, %	3	19	18	19

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	5 000 000	1 000 000	26 820 115	2 360 397
Omföring av föreg års vinst			2 360 397	-2 360 397
Utdelning			-29 000 001	
Årets resultat				-1 679 696
Vid årets slut	5 000 000	1 000 000	180 511	-1 679 696

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	180 511
årets resultat	-1 679 696
Totalt	<u>-1 499 185</u>
disponeras för	
ansamlad förlust balanseras i ny räkning	-1 499 185
Summa	<u>-1 499 185</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2023061225446

11

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		20 870 763	20 324 328
Övriga rörelseintäkter		404 921	105 366
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		21 275 684	20 429 694
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-11 963 246	-7 345 569
Övriga externa kostnader		-1 853 208	-1 501 579
Personalkostnader	2	-1 026 413	-1 094 405
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 736 933	-1 605 460
Övriga rörelsekostnader		-405 000	-
Summa rörelsekostnader		-16 984 800	-11 547 013
Rörelseresultat		4 290 884	8 882 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 672	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-6 902 503	-5 625 583
Summa finansiella poster		-6 850 831	-5 625 583
Resultat efter finansiella poster		-2 559 947	3 257 098
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		900 000	-
Lämnade koncernbidrag		-	-460 000
Summa bokslutsdispositioner		900 000	-460 000
Resultat före skatt		-1 659 947	2 797 098
Skatter			
Skatt på årets resultat		-19 749	-436 701
Årets resultat		-1 679 696	2 360 397

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	113 574 903	114 477 070
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	3 850 725	2 186 922
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 983 363	2 022 094
Summa materiella anläggningstillgångar		119 408 991	118 686 086
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	-	52 631
Andra långfristiga fordringar	8	500 000	64 500 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		500 000	64 552 631
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		468 943	469 914
Fordringar hos koncernföretag		61 707	-
Övriga fordringar		216 910	13 535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		343 390	26 599
Summa kortfristiga fordringar		1 090 950	510 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		12 878 215	6 577 293
Summa kassa och bank		12 878 215	6 577 293
Summa omsättningstillgångar		13 969 165	7 087 341
SUMMA TILLGÅNGAR		133 878 156	190 326 058

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000 000	5 000 000
Reservfond		1 000 000	1 000 000
Summa bundet eget kapital		6 000 000	6 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		180 511	26 820 115
Årets resultat		-1 679 696	2 360 397
Summa fritt eget kapital		-1 499 185	29 180 512
Summa eget kapital		4 500 815	35 180 512
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	50 000 000	150 000 000
Skulder till koncernföretag		75 743 247	2 171 780
Summa långfristiga skulder		125 743 247	152 171 780
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		1 493 028	1 474 290
Leverantörsskulder		1 265 705	724 597
Skatteskulder		-	185 825
Övriga skulder		102 936	132 952
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		772 425	456 102
Summa kortfristiga skulder		3 634 094	2 973 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 878 156	190 326 058

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skattemässigt har en avskrivningstid om 50 år använts för byggnaderna, vilket innebär att det skattemässiga restvärdet på fastigheterna understiger det bokförda värdet.

Not 2 Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda		
Bolaget	2	2
Summa	2	2

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, övriga	6 902 503	5 625 583
Summa	6 902 503	5 625 583

Bolaget har säkrat några betalningsflöden avseende räntekostnader för långfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	152 082 119	151 862 909
-Nyanskaffningar	451 667	219 210
	152 533 786	152 082 119
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-37 605 048	-36 353 760
-Årets avskrivning enligt plan	-1 353 834	-1 251 288
	-38 958 882	-37 605 048
Redovisat värde vid årets slut	113 574 904	114 477 071

2025061225451

Not 5 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	2 186 922	210 708
Investeringar	1 663 803	1 976 214
Redovisat värde vid årets slut	3 850 725	2 186 922

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 447 781	915 876
-Nyanskaffningar	784 368	1 569 905
-Avyttringar och utrangeringar	-550 000	-38 000
Vid årets slut	2 682 149	2 447 781
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-425 687	-109 515
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	110 000	38 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-383 099	-354 172
Vid årets slut	-698 786	-425 687
Redovisat värde vid årets slut	1 983 363	2 022 094

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 631	52 631
-Reglerade fordringar	-52 631	
Redovisat värde vid årets slut	-	52 631

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	64 500 000	64 500 000
-Reglerade fordringar	-64 000 000	
Redovisat värde vid årets slut	500 000	64 500 000

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	50 000 000	150 000 000
	50 000 000	150 000 000

Not 10 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	150 000 000	144 961 700
Pantsatta tillgångar		25 000 000
Summa ställda säkerheter	150 000 000	169 961 700

Underskrifter

Linköping 2023.05.12



Henrik Arnell
Styrelseordförande



Per Arnell
Verkställande direktör



Helene Arnell Nilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 Maj -2023.



Kim Lavin
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i LBB Fastighets AB i Linköping
Org.nr. 556401-3943

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för LBB Fastighets AB i Linköping för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av LBB Fastighets AB i Linköpings finansiella ställning per den 31 december 2022 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 LBB Fastighets AB i Linköping 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 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: *ja*

- 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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. *ja*

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 LBB Fastighets AB i Linköping för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 LBB Fastighets AB i Linköping 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 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 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. *U*

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.

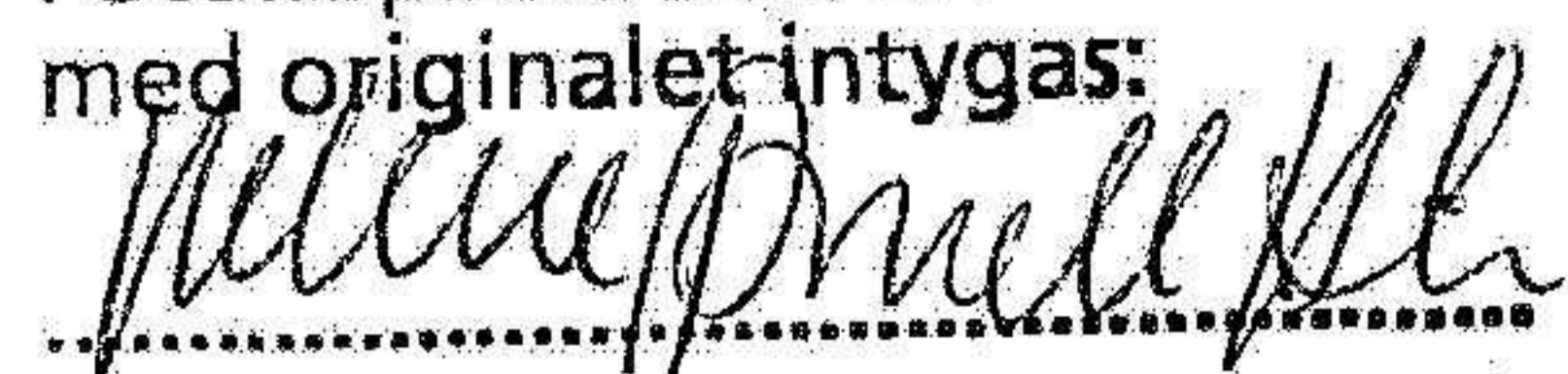
Helsingborg den 12 maj 2023



Kim Lavin

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Helene Arnell Nilsson