

Årsredovisning
för
Kaj & Lovisa Fastighets AB
559111-4532

Räkenskapsåret
2022-09-01 – 2023-08-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Kaj & Lovisa Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 februari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gävle den 22 februari 2024


Patrik Björn

Årsredovisning
för
Kaj & Lovisa Fastighets AB

559111-4532

Räkenskapsåret

2022-09-01 – 2023-08-31

Styrelsen för Kaj & Lovisa Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 – 2023-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egna fastigheter i Västerås kommun. Förvaltningen omfattar två ägda fastigheter, Kaj 1 samt Lovisa 1.

Företaget har sitt säte i Gävle.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Gästrike Fastigheter AB, orgnr 556593-4501.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	7 223	7 276	6 436	6 909	6 903
Resultat efter finansiella poster	8 122	2 116	2 759	2 812	2 512
Soliditet (%)	2,5	2,8	2,7	2,5	2,7
Balansomslutning	64 592	59 387	61 205	62 992	58 753

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 576 367	12 624	1 638 991
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		12 624	-12 624	0
Årets resultat			2 559	2 559
Belopp vid årets utgång	50 000	1 588 991	2 559	1 641 550

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 588 992
årets vinst	2 559
	1 591 551
disponeras så att i ny räkning överföres	1 591 551
	1 591 551

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

Resultaträkning

	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Nettoomsättning		7 223 357	7 276 064
Övriga rörelseintäkter		2 914	2 244
		7 226 271	7 278 308
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 036 629	-3 164 106
Övriga externa kostnader		-47 980	-36 852
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-861 296	-862 329
		-3 945 905	-4 063 287
Rörelseresultat	2	3 280 366	3 215 021
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	5 759 053	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-917 276	-1 099 114
		4 841 777	-1 099 114
Resultat efter finansiella poster		8 122 143	2 115 907
Bokslutsdispositioner	4	-8 000 000	-2 100 000
Resultat före skatt		122 143	15 907
Skatt på årets resultat		-119 584	-3 283
Årets resultat		2 559	12 624

20240222609635

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

39 809 427

40 670 723

39 809 427

40 670 723

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

6

71 291

35 751

71 291

35 751

Summa anläggningstillgångar

39 880 718

40 706 474

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

5 515

452 121

Fordringar hos koncernföretag

24 657 849

18 103 854

Övriga fordringar

0

79 990

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

48 346

44 850

24 711 710

18 680 815

Summa omsättningstillgångar

24 711 710

18 680 815

SUMMA TILLGÅNGAR

64 592 428

59 387 289

20240222609636

Balansräkning

Not

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

1 588 992

1 576 367

Årets resultat

2 559

12 624

1 591 551

1 588 991

Summa eget kapital

1 641 551

1 638 991

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

51 391 000

50 690 000

Summa långfristiga skulder

51 391 000

50 690 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

2 682 000

2 580 000

Leverantörsskulder

130 378

196 452

Skulder till koncernföretag

7 547 037

3 391 886

Aktuella skatteskulder

321 707

132 596

Övriga skulder

62 494

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

816 261

757 364

Summa kortfristiga skulder

11 559 877

7 058 298

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

64 592 428

59 387 289

2024-02-22 609637

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Rättelser av fel

Bolagets positiva saldo på likvida medel redovisas nu under "Fordringar hos koncernföretag", tidigare "Kassa & Bank". Föregående års saldo på 446 005 kr har justerats till den nya principen.

Likvida medel

Bolag har medel på koncernkonto hos koncernens huvudkontoinnehavare. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen vid positivt saldo och som skuld i balansräkningen vid negativt saldo.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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:

Byggnader	20-80 år
-----------	----------

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 netto redovisas 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Andel av årets totala fastighetskostnad som skett från andra företag i koncernen	39,92 %	43,04 %

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Swopintäkter	-5 759 000	0
	-5 759 000	0

Not 4 Bokslutsdispositioner

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Lämnade koncernbidrag	-8 000 000	-2 100 000
	-8 000 000	-2 100 000

20240222609639

2024022609640

Not 5 Byggnader och mark

	2023-08-31	2022-08-31
Ingående anskaffningsvärden	44 168 629	44 168 629
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 168 629	44 168 629
Ingående avskrivningar	-3 497 906	-2 635 577
Årets avskrivningar	-861 296	-862 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 359 202	-3 497 906
Utgående redovisat värde	39 809 427	40 670 723

Not 6 Övriga avsättningar

	2023-08-31	2022-08-31
Uppskjuten skattefordran	71 291	35 751
	71 291	35 751

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	40 663 000	40 370 000
	40 663 000	40 370 000

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gästrike Nord Invest AB med organisationsnummer 559263-0585 med säte i Gävle.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckningar	59 700 000	59 700 000
	59 700 000	59 700 000

2024022609641

Gävle den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Björn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor

Viktor Hallström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson

Wictoria Danielsson
Auktoriserad revisor

2024-02-22 13:27:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

Viktor Hallström
Auktoriserad revisor

2024-02-22 12:49:43 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KAJ & LOVISA FASTIGHETS AB 559111-4532 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Patrik Björn

Patrik Björn

2024-02-21 13:28:38 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

20240222609642

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kaj & Lovisa Fastighets AB, org.nr 559111-4532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kaj & Lovisa Fastighets AB för räkenskapsåret 1 september 2022 till 31 augusti 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kaj & Lovisa Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 augusti 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 för Kaj & Lovisa Fastighets AB.

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 Kaj & Lovisa Fastighets AB 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 1 september 2021 till 31 augusti 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 25 december 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen..

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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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.

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

20240222609643

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kaj & Lovisa Fastighets AB för räkenskapsåret 1 september 2022 till 31 augusti 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Kaj & Lovisa Fastighets AB enligt god revisorsred 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 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.

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 revisionsred 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.

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

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Victoria Danielsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Viktor Hallström
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-22 13:24:18 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ewa Wictoria Danielsson

Datum

Wictoria Danielsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2024-02-22 12:39:24 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: VIKTOR HALLSTRÖM

Datum

Viktor Hallström
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20240222609645