

Årsredovisning för

Lovén Fastighet AB

559032-3910

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1
2
3-4
5-7
8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Lovén Fastighet AB, org nr 559032-3910 med säte i Kinda kommun Östergötlands län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget förvaltar ett fastighetsbestånd i Kinda kommun i huvudsak bestående av hyreslägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat är påverkat av det betydande fastighetsunderhåll som har genomförts, bland annat har en bergvärmeanläggning renoverats. För att delfinansiera kostnaderna har koncernbidrag erhållits från moderbolaget. Ytterligare finansiering finns också beviljad av bolagets kreditgivare.

En mindre fastighet, med stora reparations- och underhållsbehov, har avyttrats under året.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	4 558	4 583	4 416	4 479
Resultat efter finansiella poster	-1 770	243	-62	537
Soliditet, %	6	11	10	10

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	1 726 888
Årets resultat		-628 706
Vid årets slut	50 000	1 098 182

Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Erik Stefansson AB, org nr 556428-2134, med säte i Kinda kommun Östergötlands län.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 726 888
årets resultat	-628 706
Totalt	1 098 182
disponeras för	
balanseras i ny räkning	1 098 182
Summa	1 098 182

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



2024061225444

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		4 557 836	4 582 833
Övriga rörelseintäkter		98 758	15 482
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 656 594	4 598 315
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 798 853	-3 144 393
Personalkostnader	2	-617 859	-543 589
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-211 856	-200 218
Summa rörelsekostnader		-5 628 568	-3 888 200
Rörelseresultat		-971 974	710 115
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 239	2 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-812 971	-469 445
Summa finansiella poster		-797 732	-466 792
Resultat efter finansiella poster		-1 769 706	243 323
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		612 000	-
Förändring av periodiseringsfonder		489 000	149 000
Förändring av överavskrivningar		40 000	-34 000
Summa bokslutsdispositioner		1 141 000	115 000
Resultat före skatt		-628 706	358 323
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-78 065
Årets resultat		-628 706	280 258

2024061225445

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 732 814	9 171 353
Inventarier, verktyg och installationer	4	128 118	155 222
Summa materiella anläggningstillgångar		8 860 932	9 326 575
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		8 624 533	8 624 533
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 624 533	8 624 533
Summa anläggningstillgångar		17 485 465	17 951 108
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		938 295	908 186
Fordringar hos koncernföretag		612 000	-
Övriga fordringar		1 425	42 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 094	121 803
Summa kortfristiga fordringar		1 614 814	1 072 002
Kassa och bank			
Kassa och bank		125 402	1 099 076
Summa kassa och bank		125 402	1 099 076
Summa omsättningstillgångar		1 740 216	2 171 078
SUMMA TILLGÅNGAR		19 225 681	20 122 186

2024061225446

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<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		1 726 888	1 446 630
Årets resultat		-628 706	280 258
Summa fritt eget kapital		1 098 182	1 726 888
Summa eget kapital		1 148 182	1 776 888
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder	5	-	489 000
Akkumulerade överavskrivningar		-	40 000
Summa obeskattade reserver		-	529 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	15 156 125	15 903 125
Summa långfristiga skulder		15 156 125	15 903 125
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	373 500	-
Leverantörsskulder		531 358	385 622
Skatteskulder		60 659	65 684
Övriga skulder		166 309	116 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 789 548	1 345 193
Summa kortfristiga skulder		2 921 374	1 913 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 225 681	20 122 186

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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	25-50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (aktuell skattesats) i förhållande till balansomslutningen.

Koncernuppgifter

Några inköps- eller försäljningstransaktioner har inte skett med moderbolaget.

2024061225448

Not 2 Personal

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Summa	1	1

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	10 321 145	10 321 145
-Avyttringar och utrangeringar	-310 000	-
	<u>10 011 145</u>	<u>10 321 145</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 149 792	-963 683
-Avyttringar och utrangeringar	56 213	-
-Årets avskrivning enligt plan	-184 752	-186 109
	<u>-1 278 331</u>	<u>-1 149 792</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 732 814	9 171 353

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	198 895	48 895
-Nyanskaffningar	-	150 000
Vid årets slut	<u>198 895</u>	<u>198 895</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 673	-29 564
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-27 104	-14 109
Vid årets slut	<u>-70 777</u>	<u>-43 673</u>
Redovisat värde vid årets slut	128 118	155 222

Not 5 Periodiseringsfonder

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2017	-	250 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2020	-	113 000
Periodiseringsfond, avsatt vid beskattningsår 2022	-	126 000
	<u>-</u>	<u>489 000</u>

Av periodiseringsfonder utgör 0 kr (104 755 kr) uppskjuten skatt.

2024061225449

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	373 500
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 494 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	13 662 125
	<u>15 529 625</u>

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda panter och säkerheter</i>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	18 274 000	18 577 000
Summa ställda säkerheter	<u>18 274 000</u>	<u>18 577 000</u>

Eventalförpliktelser

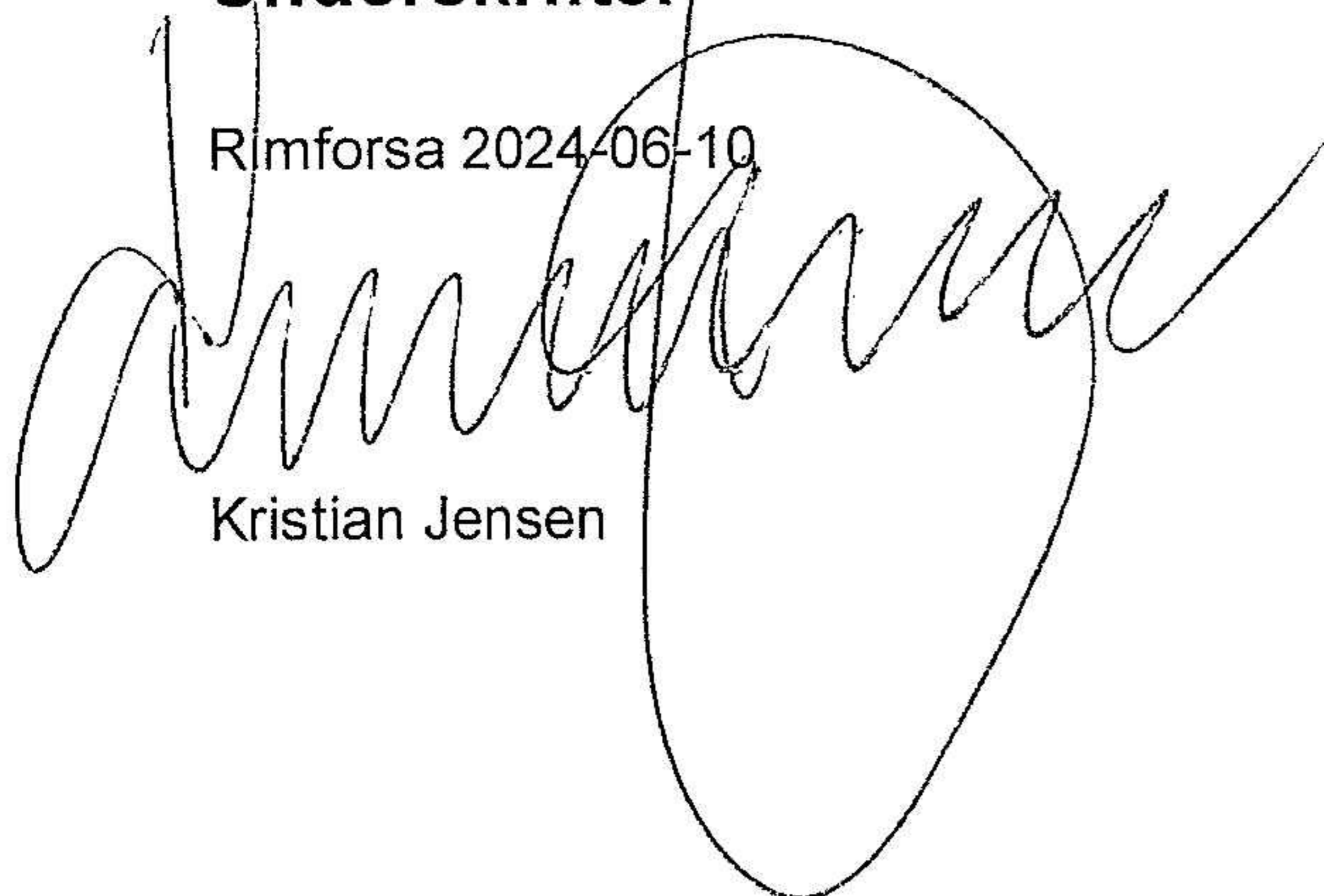
Inga

Inga

2024061225450

Underskrifter

Rimforsa 2024-06-10



Kristian Jensen

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2024.



Ulf Sundin
Auktoriserad revisor



2024061225451

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Lovén Fastighet AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-10. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Rimforså 2024-06-10

Kristian Jensen
Styrelseledamot

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lovén Fastighet AB, org.nr 559032-3910

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lovén Fastighet AB för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lovén Fastighet 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lovén Fastighet AB 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 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 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 revisions sed 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, 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 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 Lovén Fastighet AB för räkenskapsåret 2023-01-01—2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Lovén Fastighet AB enligt god revisorsred 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 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.

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 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.

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



Ulf Sundin

REVISIONSBYRÅ AB

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.

Linköping den 10 juni 2024

Ulf Sundin
Auktoriserad revisor

Vidimeras:
Jan Persson
Jan Persson
0494-15766

2024061225455