

# Årsredovisning

för

## Lejdaren AB

556445-6787

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-23.

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:

Jacob Ericsson, Styrelseledamot

2024-07-06

Styrelsen och verkställande direktören för Lejdaren AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamhetsberättelse

#### Information om verksamheten

Bolaget har sitt säte i Örebro kommun. Bolaget har under 2023 förvaltat de bostäder företaget äger i Haninge och Örebro Kommun.

#### Historik och omfattning

Bolaget startade sin verksamhet i Örebro i början på 1990-talet genom att själv låta uppföra och förvalta bostäder i Örebro. Bostäderna i Örebro såldes av och i början av år 2000 etablerade sig företaget i Haninge kommun genom att själv uppföra bostäder för egen förvaltning i Handen som ligger i centrala Haninge.

#### Ägare

Bolaget ägs av Bellus System AB (556262-2125).

#### Riskhantering

Bolaget är utsatt för risker främst avseende räntor men även för fastighetsskador m.m. Dessa risker hanteras genom ständig bevakning av kreditmarknaden samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet. Vi genomför kontinuerliga kontroller för att säkerhetsställa fastigheternas viktiga funktioner. Vi genomför löpande underhåll i fastigheterna för att undvika akuta och oförutsedda fel och brister.

#### Händelser under räkenskapsåret som gått

Bolaget har koncentrerat sig på att förvalta de bostäder som företaget äger i centrala Haninge och Örebro. Inga egna byggen eller förvaltningsuppdrag har genomförts under året.

Året 2023 var ett år präglad av en hög inflation, stigande räntor och energipriser mm. Vissa rörliga kostnader påverkar oss direkt negativt då hyreshöjningarna alltid släpar efter i förhållande till kostnadsökningarna.

Bolaget är utsatt för risker främst avseende räntor men även för fastighetsskador m.m. Dessa risker hanteras genom ständig bevakning av kreditmarknaden samt fullvärdesförsäkring av fastighetsbeståndet.

Tillgången till nyproducerade hyresrätter är stor just nu i många kringkommuner till Stockholm och kötiden till en nyproducerad hyresrätt är relativt kort. Detta kan under året ha påverkat omsättningen av våra egna bostäder. Vår uthyrning har under året 2023 gått mycket bra med endast en vakant bostad under 1 månad, dvs en uthyrningsgrad nära 100%

Företaget har sitt säte i Örebro.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	5 623	5 404	5 130	5 082
Resultat efter finansiella poster	5 019	5 221	5 513	5 815
Soliditet (%)	47	46	45	43

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	33 879 297	4 762 843	<b>38 762 140</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-3 000 000		<b>-3 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			4 762 843	-4 762 843	<b>0</b>
Årets resultat				4 602 688	<b>4 602 688</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>35 642 140</b>	<b>4 602 688</b>	<b>40 364 828</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	35 642 140
årets vinst	4 602 688
	<b>40 244 828</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	13 300 000
i ny räkning överföres	26 944 828
	<b>40 244 828</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		5 622 767	5 403 822
Övriga rörelseintäkter		99 151	100 205
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>5 721 918</b>	<b>5 504 027</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 298 720	-1 250 343
Personalkostnader	2	-845 123	-813 992
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-802 353	-790 019
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 946 196</b>	<b>-2 854 354</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 775 722</b>	<b>2 649 673</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 000 000	3 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 266 920	369 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 023 921	-798 555
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>2 242 999</b>	<b>2 571 091</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 018 721</b>	<b>5 220 764</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 018 721</b>	<b>5 220 764</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-416 033	-457 921
<b>Årets resultat</b>		<b>4 602 688</b>	<b>4 762 843</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	29 195 102	29 997 455
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 183 334	1 183 334
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 378 436</b>	<b>31 180 789</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	5	9 276 790	9 276 790
Fordringar hos koncernföretag		11 801 323	26 444 623
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 078 113</b>	<b>35 721 413</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>51 456 549</b>	<b>66 902 202</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		9 892	3 595
Fordringar hos koncernföretag		377 230	198 804
Övriga fordringar		333 467	253 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 854	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>729 443</b>	<b>455 898</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		33 936 760	17 071 735
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>33 936 760</b>	<b>17 071 735</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>34 666 203</b>	<b>17 527 633</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

86 122 752

84 429 835

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

35 642 140

33 879 297

Årets resultat

4 602 688

4 762 843

**Summa fritt eget kapital**

**40 244 828**

**38 642 140**

**Summa eget kapital**

**40 364 828**

**38 762 140**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder

6, 7

44 977 000

44 977 000

**Summa långfristiga skulder**

**44 977 000**

**44 977 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

132 625

126 184

Övriga skulder

59 218

38 478

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

589 081

526 033

**Summa kortfristiga skulder**

**780 924**

**690 695**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**86 122 752**

**84 429 835**

## 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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 017 598	32 240 654
Inköp		7 776 944
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>40 017 598</b>	<b>40 017 598</b>
Ingående avskrivningar	-12 658 998	-11 870 152
Årets avskrivningar	-800 352	-788 846
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 459 350</b>	<b>-12 658 998</b>

Mark	2 600 000	2 600 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>2 600 000</b>	<b>2 600 000</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 158 248</b>	<b>29 958 600</b>
---------------------------------	-------------------	-------------------

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	220 000	220 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>220 000</b>	<b>220 000</b>
Ingående avskrivningar	-220 000	-220 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-220 000</b>	<b>-220 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	5 800 000	5 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 800 000</b>	<b>5 800 000</b>
Ingående uppskrivningar	3 476 790	3 476 790
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>3 476 790</b>	<b>3 476 790</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 276 790</b>	<b>9 276 790</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som betalas senare än 5 år efter balansdagen	-44 977 000	-44 977 000
	<b>-44 977 000</b>	<b>-44 977 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	48 900 000	48 900 000
	<b>48 900 000</b>	<b>48 900 000</b>

Örebro 2024-06-20

*Björn Ericsson*  
Björn Ericsson  
Ordförande

*Marcus Ericsson*  
Marcus Ericsson

*Jacob Ericsson*  
Jacob Ericsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-21

*Jonas Lotterberg*  
Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lejdaren AB

Org.nr 556445-6787

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lejdaren AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lejdaren ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Lejdaren 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 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:

- 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.

## **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 Lejdaren AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Lejdaren 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Vingåker 2024-06-21

*Jonas Lotterberg*

---

Jonas Lotterberg  
Auktoriserad revisor