

# Årsredovisning

för

## Löjtnanten Fastighets AB

556891-5788

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Löjtnanten Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 19 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Kalmar den 19 april 2023

Johan Claesson



Styrelsen för Löjtnanten Fastighets AB, med säte i Kalmar, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Småland AB, (Ställföretr. )	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	16 841	13 722	14 905	14 921	14 234
Driftsöverskott	13 076	10 331	11 188	11 863	11 583
Resultat efter finansiella poster	6 885	3 316	4 266	5 133	5 970
Soliditet (%)	16,5	19,2	20,0	16,9	13,7
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	98	98	99	99	99

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	0	31 219	-1 906	29 363
Disposition enligt beslut av årsstämman:			-1 906	1 906	0
Årets resultat				-4 765	-4 765
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>29 313</b>	<b>-4 765</b>	<b>24 598</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	29 313 292
årets förlust	-4 764 967
	<b>24 548 325</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	24 548 325
---	------------

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	16 841	13 722
Driftskostnader	2	-1 977	-1 869
Underhållskostnader		-1 045	-809
Fastighetskatt		-744	-714
<b>Driftsöverskott fastighetsrörelse</b>		<b>13 076</b>	<b>10 331</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-2 820	-2 820
<b>Bruttoresultat fastighetsrörelse</b>		<b>10 255</b>	<b>7 511</b>
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-845	-1 314
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 411</b>	<b>6 197</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		99	65
Räntekostnader		-2 624	-2 945
Övriga finansiella poster	6	-2	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 526</b>	<b>-2 881</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 885</b>	<b>3 316</b>
Bokslutsdispositioner	7	-12 230	-4 569
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 346</b>	<b>-1 253</b>
Skatt på årets resultat	8	581	-653
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 765</b>	<b>-1 906</b>

**Balansräkning**

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnade, mark och markanläggning

9, 10

144 906

148 026

**144 906**

**148 026**

**Summa anläggningstillgångar**

**144 906**

**148 026**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

141

24

**141**

**24**

*Kassa och bank*

3 608

4 984

**Summa omsättningstillgångar**

**3 749**

**5 008**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**148 655**

**153 034**

2023050307430

## Balansräkning

Tkr

Not                      2022-12-31                      2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50                      50

**50                      50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

29 313                      31 219

Årets resultat

-4 765                      -1 906

**24 548                      29 313**

**Summa eget kapital**

**24 598                      29 363**

#### Avsättningar

12

Uppskjuten skatteskuld

7 299                      7 880

**Summa avsättningar**

**7 299                      7 880**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13                      109 455                      111 055

**Summa långfristiga skulder**

**109 455                      111 055**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13                      1 600                      1 600

Leverantörsskulder

130                      64

Skulder till koncernföretag

1 352                      -269

Aktuella skatteskulder

24                      103

Övriga skulder

906                      389

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14                      3 291                      2 849

**Summa kortfristiga skulder**

**7 303                      4 736**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**148 655                      153 034**

## Noter

Tkr

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

#### Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

#### Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA i Småland AB, org nr 556837-4713 med säte i Kalmar, vilken ingår i en koncern där CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Claesson & Anderzén AB, org nr 556395-3701 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

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 1 Hyresintäkter fördelade på lokaltyp

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lokaler	15 100	12 845
Övriga	1 742	877
	<b>16 841</b>	<b>13 722</b>

### Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	653	663
Fastighetsdrift	1 324	1 206
	<b>1 977</b>	<b>1 869</b>

### Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgästanspassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

#### Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

### Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Byggnader	1 582	1 582
Byggnadsinventarier	1 164	1 164
Markanläggning	74	74
	<b>2 820</b>	<b>2 820</b>

**Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Övriga kostnader	4	5
Övriga kostnader från koncernbolag	841	1 309
	<b>845</b>	<b>1 314</b>

**Not 6 Övriga finansiella kostnader**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Övriga finansiella poster	2	2
	<b>2</b>	<b>2</b>

**Not 7 Bokslutsdispositioner**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-12 230	-4 569
	<b>-12 230</b>	<b>-4 569</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Uppskjuten skatt	-581	653
	<b>-581</b>	<b>653</b>

**Not 9 Byggnad, mark och markanläggning**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 818	173 518
Inköp	0	300
Omklassificeringar	-300	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>173 518</b>	<b>173 818</b>
Ingående avskrivningar	-25 792	-22 972
Årets avskrivningar	-2 820	-2 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 612</b>	<b>-25 792</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 906</b>	<b>148 026</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	144 906	148 026
Skattemässigt restvärde	109 474	109 774

### Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress	Ytor m2		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Inredningsarkitekten 1, Stadiongatan 24,26,30, Malmö	9 819	0	9 819
	<b>9 819</b>	<b>0</b>	<b>9 819</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5
Förutbetalda försäkringspremier	19	19
Upplupna hyresintäkter	115	0
	<b>141</b>	<b>24</b>

### Not 12 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt	7 299	7 880
	<b>7 299</b>	<b>7 880</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	109 455	111 055
	<b>109 455</b>	<b>111 055</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förfall inom ett år från balansdagen	1 600	1 600
	<b>1 600</b>	<b>1 600</b>

Räntederivat (ränteswapar) som används för bindning av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 107,8 Mkr (130,7 Mkr). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är -6,8 Mkr (-1,5 Mkr).

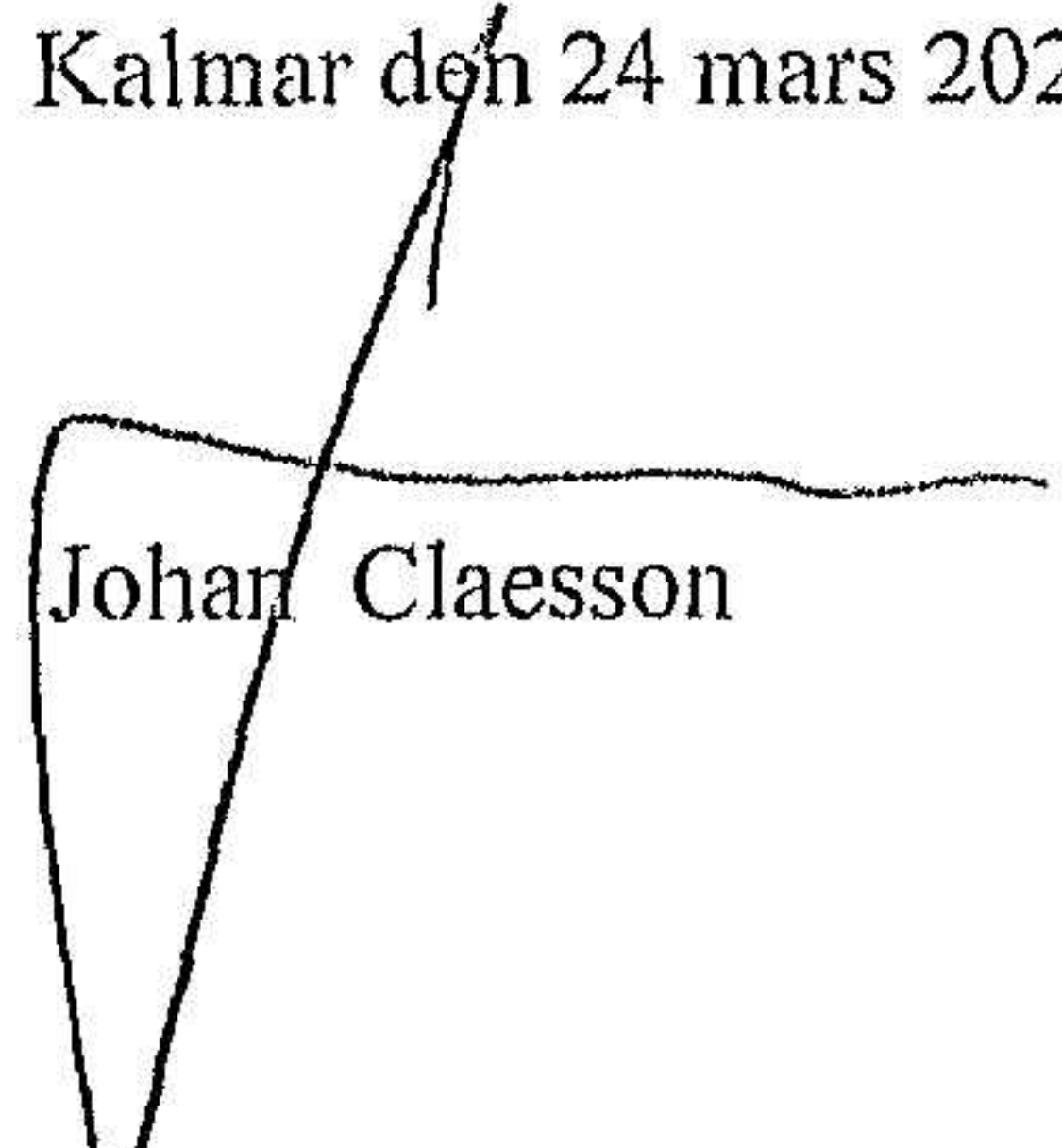
### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 885	2 695
Upplupna räntekostnader	361	109
Övriga upplupna kostnader	45	45
	<b>3 291</b>	<b>2 849</b>

**Not 15 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	127 055	127 055
	127 055	127 055

Kalmar den 24 mars 2023

  
Johan Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 mars 2023

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Löjtnanten Fastighets AB, org.nr 556891-5788

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Löjtnanten Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Löjtnanten Fastighets ABs 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 Löjtnanten Fastighets 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 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. Den 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 våra 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 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 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 av Löjtnanten Fastighets AB för år 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Building a better  
working world

#### **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 Löjtnanten Fastighets AB enligt god revisionsred 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:

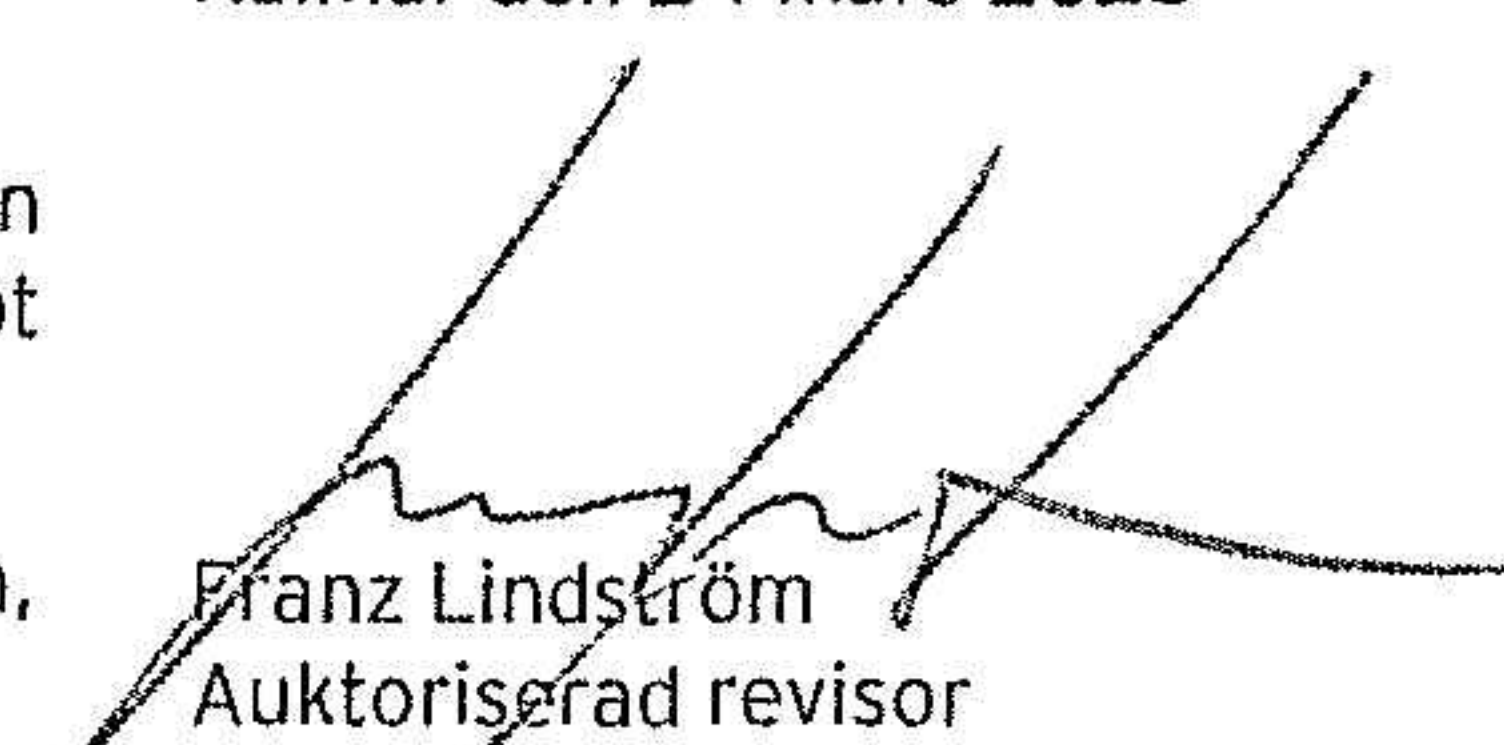
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 räkenskaper. 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.

Kalmar den 24 mars 2023

  
Franz Lindström  
Auktoriserad revisor