

# Årsredovisning

för

## LBB Fastighets AB i Linköping

556401-3943

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i LBB Fastighets AB i Linköping intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 4 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Linköping den 4 juni 2024



Henrik Arnell

# Årsredovisning

för

## **LBB Fastighets AB i Linköping**

556401-3943

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för LBB Fastighets AB i Linköping 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till LBB Holding AB, org.nr 556418-2524 med säte i Linköping. Bolagets verksamhet omfattar förvaltning och exploatering av koncernens fastighetsbestånd, som vid slutet av året omfattar 174 hyresobjekt. Dessa fördelar sig på fem fastigheter, samtliga belägna i Linköpings kommun. En extern värdering av bolagets fastigheter genomfördes 2024 vilken visade ett värde på 453 Mkr.

Företaget har sitt säte i Linköping.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret investerat i elbatterier som förväntas ge god avkastning de kommande räkenskapsåren.

Bolaget har fått bygglov för att bygga 94 nya lägenheter på kv Silverräven med tänkt byggstart 1/8 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	23 449	20 871	20 324	20 024
Resultat efter finansiella poster	7 989	-2 560	3 257	621
Soliditet (%)	52	3	19	18

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	1 000 000	180 511	-1 679 696	4 500 815
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 679 696	1 679 696	0
Erhållna aktieägartillskott			65 000 000		65 000 000
Årets resultat				863 735	863 735
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>1 000 000</b>	<b>63 500 815</b>	<b>863 735</b>	<b>70 364 550</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	63 500 815
årets vinst	863 735
	<b>64 364 550</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	64 364 550
	<b>64 364 550</b>

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

2024062424456

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		23 448 838	20 870 764
Övriga rörelseintäkter		161 276	404 921
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>23 610 114</b>	<b>21 275 685</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-9 055 079	-11 963 246
Övriga externa kostnader		-1 104 403	-1 853 209
Personalkostnader	2	-867 304	-1 026 413
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 892 817	-1 736 933
Övriga rörelsekostnader		0	-405 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 919 603</b>	<b>-16 984 801</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 690 511</b>	<b>4 290 884</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		535 659	51 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 236 865	-6 902 503
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 701 206</b>	<b>-6 850 831</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 989 305</b>	<b>-2 559 947</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	900 000
Förändring av överavskrivningar		-7 125 570	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-7 125 570</b>	<b>900 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>863 735</b>	<b>-1 659 947</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-19 749
<b>Årets resultat</b>		<b>863 735</b>	<b>-1 679 696</b>

2024062424457

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	112 280 544	113 574 903
Inventarier, verktyg och installationer	5	25 008 125	1 983 363
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 713 276	3 850 725
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 001 945</b>	<b>119 408 991</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar	7	500 000	500 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>142 501 945</b>	<b>119 908 991</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		767 761	468 943
Fordringar hos koncernföretag		61 707	61 707
Övriga fordringar		485 548	216 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	343 389
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 315 016</b>	<b>1 090 949</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 074 539	12 878 215
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 074 539</b>	<b>12 878 215</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 389 555</b>	<b>13 969 164</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

144 891 500

133 878 155

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

5 000 000

5 000 000

Reservfond

1 000 000

1 000 000

**Summa bundet eget kapital**

**6 000 000**

**6 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

63 500 815

180 511

Årets resultat

863 735

-1 679 696

**Summa fritt eget kapital**

**64 364 550**

**-1 499 185**

**Summa eget kapital**

**70 364 550**

**4 500 815**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

7 125 570

0

**Summa obeskattade reserver**

**7 125 570**

**0**

#### Långfristiga skulder

8

Checkräkningskredit

9

838 995

0

Övriga skulder till kreditinstitut

53 925 000

50 000 000

Skulder till koncernföretag

8 209 653

75 743 247

**Summa långfristiga skulder**

**62 973 648**

**125 743 247**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

950 000

0

Förskott från kunder

1 590 781

1 493 028

Leverantörsskulder

1 573 548

1 265 705

Skulder till koncernföretag

125 000

0

Övriga skulder

84 004

102 936

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

104 399

772 424

**Summa kortfristiga skulder**

**4 427 732**

**3 634 093**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**144 891 500**

**133 878 155**

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	2	2

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, övriga	2 667 865	6 902 503
Räntekostnader, koncern	569 000	0
	<b>3 236 865</b>	<b>6 902 503</b>

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

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	152 533 786	152 082 119
Inköp	60 076	451 667
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>152 593 862</b>	<b>152 533 786</b>
Ingående avskrivningar	-38 958 882	-37 605 048
Årets avskrivningar	-1 354 436	-1 353 834
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-40 313 318</b>	<b>-38 958 882</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>112 280 544</b>	<b>113 574 904</b>

2024062424461

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 682 149	2 447 781
Inköp	23 563 144	784 368
Försäljningar/utrangeringar	0	-550 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 245 293</b>	<b>2 682 149</b>
Ingående avskrivningar	-698 786	-425 687
Försäljningar/utrangeringar	0	110 000
Årets avskrivningar	-538 382	-383 099
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 237 168</b>	<b>-698 786</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 008 125</b>	<b>1 983 363</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 850 725	2 186 922
Inköp	862 551	1 663 803
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 713 276</b>	<b>3 850 725</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 713 276</b>	<b>3 850 725</b>

**Not 7 Andra långfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500 000	64 500 000
Avgående fordringar	0	-64 000 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500 000</b>	<b>500 000</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	49 525 000	50 000 000
	<b>49 525 000</b>	<b>50 000 000</b>

2024062424462

### Not 9 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	838 995	0

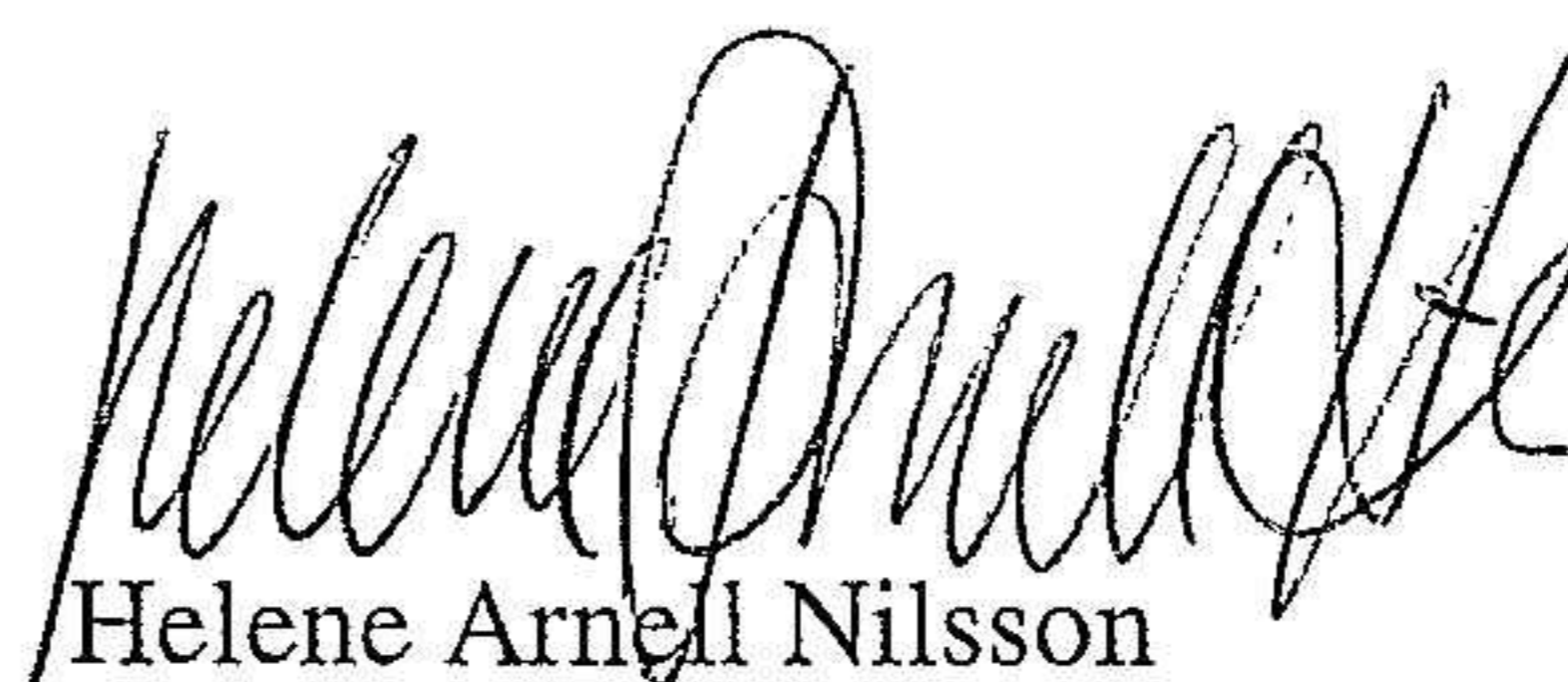
### Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	144 797 700	150 000 000
	<b>144 797 700</b>	<b>150 000 000</b>

Linköping den 4 juni 2024



Henrik Arnell  
Ordförande

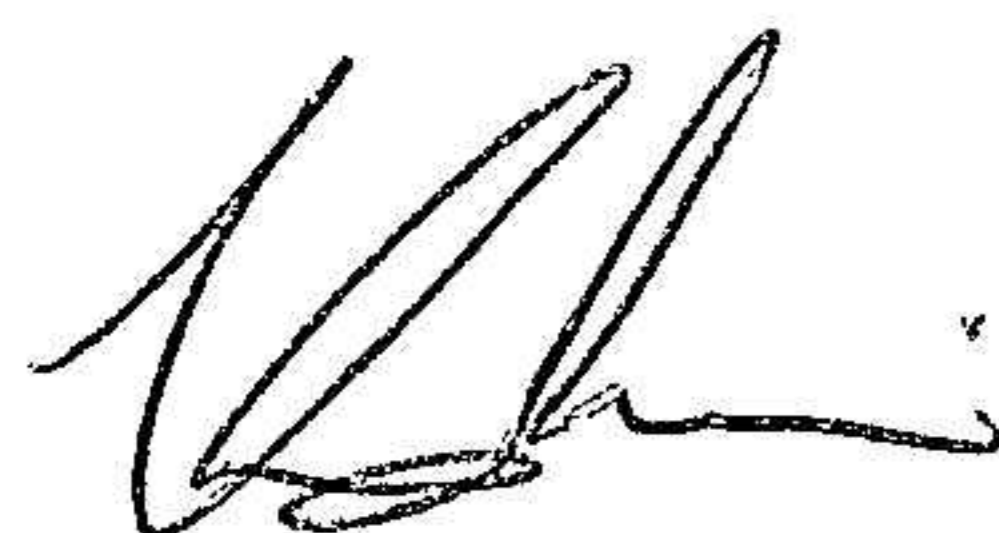


Helene Arnell Nilsson



Per Arnell  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 juni 2024



Kim Lavin  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 2023.

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 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 revisionsred 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 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 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 revisionsred 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:

*lu*

- 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.

61

## 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 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 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 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

### *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.

VA

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 4 juni 2024



Kim Lavin

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas

