

Årsredovisning

för

Lubben i Varberg Fastigheter AB

556824-6408

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-25.

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:

Kalle Wulker, Styrelseledamot

2025-06-26

Styrelsen för Lubben i Varberg Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 bedriver fastighetsförvaltning och äger ett flertal fastigheter.

Företaget har sitt säte i Varberg.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 20 078 | 19 170 | 17 587 | 13 125 |
| Resultat efter finansiella poster | -1 530 | -1 556 | 1 748 | 479 |
| Soliditet (%) | 8 | 5 | 6 | 5 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskriv- ningsfond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 000 | 8 287 805 | 4 291 878 | -2 161 122 | 10 468 561 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | -2 161 122 | 2 161 122 | 0 |
| Avskrivning uppskrivningsfond | | -71 200 | | | -71 200 |
| Årets resultat | | | | 6 444 200 | 6 444 200 |
| Belopp vid årets utgång | 50 000 | 8 216 605 | 2 130 756 | 6 444 200 | 16 841 561 |

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 130 756 |
| årets vinst | 6 444 200 |
| | 8 574 956 |

| | |
|--|------------------|
| disponeras så att till aktieägare utdelas | 5 000 000 |
| i ny räkning överföres | 3 574 956 |
| | 8 574 956 |

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

| Resultaträkning | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 20 077 629 | 19 170 466 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 248 052 |
| Summa rörelseintäkter | | 20 077 629 | 19 418 518 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetsförvaltning | | -10 045 677 | -9 372 873 |
| Övriga externa kostnader | | -632 666 | -560 740 |
| Personalkostnader | 1 | -115 715 | -102 972 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 962 089 | -1 881 866 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 756 147 | -11 918 451 |
| Rörelseresultat | | 7 321 482 | 7 500 067 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 29 039 | 92 780 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 2 | -8 880 045 | -9 148 557 |
| Summa finansiella poster | | -8 851 006 | -9 055 777 |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 529 524 | -1 555 710 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Erhållna koncernbidrag | | 10 000 000 | 0 |
| Förändring av överavskrivningar | | -26 536 | -20 855 |
| Summa bokslutsdispositioner | | 9 973 464 | -20 855 |
| Resultat före skatt | | 8 443 940 | -1 576 565 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -1 999 740 | -584 557 |
| Årets resultat | | 6 444 200 | -2 161 122 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 203 406 935 | 205 355 341 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 317 593 | 113 098 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 203 724 528 | 205 468 439 |
| Summa anläggningstillgångar | | 203 724 528 | 205 468 439 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 173 623 | 1 357 770 |
| Övriga fordringar | | 3 408 | 223 |
| Förutbetalda kostnader | | 651 059 | 424 317 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 828 090 | 1 782 310 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 466 466 | 1 471 753 |
| Summa kassa och bank | | 1 466 466 | 1 471 753 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 294 556 | 3 254 063 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 206 019 084 | 208 722 502 |

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 50 000 | 50 000 |
| Uppskrivningsfond | | 8 216 605 | 8 287 805 |
| Summa bundet eget kapital | | 8 266 605 | 8 337 805 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 130 756 | 4 291 878 |
| Årets resultat | | 6 444 200 | -2 161 122 |
| Summa fritt eget kapital | | 8 574 956 | 2 130 756 |
| Summa eget kapital | | 16 841 561 | 10 468 561 |
| Obeskattade reserver | | | |
| Periodiseringsfonder | | 560 743 | 560 743 |
| Ackumulerade överavskrivningar | | 57 617 | 31 081 |
| Summa obeskattade reserver | | 618 360 | 591 824 |
| Långfristiga skulder | | | |
| | 5 | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 136 930 035 | 139 760 035 |
| Skulder till koncernföretag | | 41 351 750 | 49 371 480 |
| Summa långfristiga skulder | | 178 281 785 | 189 131 515 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 2 830 000 | 2 830 000 |
| Leverantörsskulder | | 1 389 176 | 1 442 192 |
| Skatteskulder | | 2 431 697 | 643 874 |
| Övriga skulder | | 430 013 | 574 273 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 196 492 | 3 040 263 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 277 378 | 8 530 602 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 206 019 084 | 208 722 502 |

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

I resultaträkningen för föregående år har omgruppering av kostnadsslag ändrats för att jämförelsen mellan åren ska bli så korrekt som möjligt.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|--------|
| Byggnader | 100 år |
| Markanläggningar | 20 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 1 Medelantalet anställda

| | 2024 | 2023 |
|------------------------|-------------|-------------|
| Medelantalet anställda | 1 | 1 |

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Räntekostnader och som avser skulder till koncernföretag | 1 980 270 | 2 373 202 |
| Övriga räntekostnader | 6 899 775 | 6 775 355 |
| | 8 880 045 | 9 148 557 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 211 210 814 | 207 603 026 |
| Inköp | 0 | 3 607 788 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 211 210 814 | 211 210 814 |
| Ingående avskrivningar | -14 143 278 | -12 275 707 |
| Årets avskrivningar | -1 877 206 | -1 867 571 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -16 020 484 | -14 143 278 |
| Ingående uppskrivningar | 8 287 805 | 8 359 005 |
| Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp | -71 200 | -71 200 |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar | 8 216 605 | 8 287 805 |
| Utgående redovisat värde | 203 406 935 | 205 355 341 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 188 659 | 88 659 |
| Inköp | 289 378 | 100 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 478 037 | 188 659 |
| Ingående avskrivningar | -75 561 | -61 266 |
| Årets avskrivningar | -84 883 | -14 295 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -160 444 | -75 561 |
| Utgående redovisat värde | 317 593 | 113 098 |

Not 5 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter balansdagen | | |
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |

Not 6 Checkräkningskredit

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Utnyttjad kredit uppgår till | 0 | 0 |

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 139 760 035 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 136 930 035 | 139 760 035 |
| | 136 930 035 | 139 760 035 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 2 830 000 | 2 830 000 |
| | 2 830 000 | 2 830 000 |

Not 8 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 153 000 000 | 153 000 000 |
| | 153 000 000 | 153 000 000 |

Varberg

Kalle Wulker
Kalle Wulker
Ordförande
2025-06-24

Jonas Wulker
Jonas Wulker

2025-06-24

Hanna Wulker
Hanna Wulker

2025-06-24

Susanna Wulker Sylmé
Susanna Wulker Sylmé

2025-06-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

Stefan Kylebäck
Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Lubben i Varberg Fastigheter AB
Org.nr 556824-6408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Lubben i Varberg Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lubben i Varberg Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Lubben i Varberg Fastigheter 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 den 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 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Lubben i Varberg Fastigheter AB för räkenskapsåret 1 januari 2024 till 31 december 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Lubben i Varberg Fastigheter 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 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 någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Göteborg den 25 juni 2025

Stefan Kylebäck
Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor