

Årsredovisning för

# Avorum Fastigheter AB

556406-0803

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse

1

Resultaträkning

2

Balansräkning

3-4

Noter

5-7

Underskrifter

8

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Avorum Fastigheter AB, 556406-0803 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Avorum Fastigheter är ett fastighetsbolag som äger bostadsfastigheter i Västerås. Förvaltningen av fastigheterna sköts av bolaget Avorum Förvaltning. Företaget har sitt kontor i Kopparlunden men kommer under 2024 att flytta sitt kontor till egna lokaler på Jakobsbergsgatan 3. Företagsledningen har som målsättning att hyresgästerna skall trivas med både den yttre och inre miljön. Under året har löpande renoveringar gjorts i tre av fastigheterna på Klockartorpet.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avorum Förvaltning sköter fastighetsförvaltningen av bolaget.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	39 084 101	37 501 041	36 566 771	36 161 344
Resultat efter finansiella poster	1 926 673	9 207 958	3 527 090	6 024 866
Soliditet, %	80	78	70	65

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	900 000	180 000	69 902 812
Disposition enl årsstämmobeslut			
Utdelning			-2 000 000
Årets resultat			2 004 939
<b>Vid årets slut</b>	<b>900 000</b>	<b>180 000</b>	<b>69 907 751</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	67 902 812
årets resultat	2 004 939
<b>Totalt</b>	<b>69 907 751</b>
disponeras för	
utdelning, [9000 aktier * 222 kr]	2 000 000
balanseras i ny räkning	67 907 751
<b>Summa</b>	<b>69 907 751</b>

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

Utdelningen förfaller till betalning efter det att årsstämman fattat beslut om utdelning.

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		39 084 101	37 501 041
Övriga rörelseintäkter		150 000	192 500
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>39 234 101</b>	<b>37 693 541</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-24 450 279	-15 999 578
Övriga externa kostnader		-6 904 049	-6 699 073
Personalkostnader	1	-2 900 938	-2 698 810
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 788 140	-2 788 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 043 406</b>	<b>-28 186 205</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 190 695</b>	<b>9 507 336</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		313 117	4 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 139	-304 242
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-264 022</b>	<b>-299 378</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 926 673</b>	<b>9 207 958</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		653 000	-1 610 000
Förändring av överavskrivningar		29 150	36 163
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>682 150</b>	<b>-1 573 837</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 608 823</b>	<b>7 634 121</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-603 884	-1 599 625
<b>Årets resultat</b>		<b>2 004 939</b>	<b>6 034 496</b>

2024053136469

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	74 851 537	76 847 124
Inventarier, verktyg och installationer	3	64 958	102 898
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	881 250
Summa materiella anläggningstillgångar		74 916 495	77 831 272
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag	4	1 000 000	1 000 000
Andra långfristiga fordringar		5 000 000	5 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		6 000 000	6 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>80 916 495</b>	<b>83 831 272</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		29 015	16 705
Fordringar hos koncernföretag		225 000	225 000
Övriga fordringar		1 366 271	450 102
Summa kortfristiga fordringar		1 620 286	691 807
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 195 950	15 439 826
Summa kassa och bank		14 195 950	15 439 826
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 816 236</b>	<b>17 131 633</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>97 732 731</b>	<b>100 962 905</b>

2024053136470

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		900 000	900 000
Reservfond		180 000	180 000
Summa bundet eget kapital		1 080 000	1 080 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		67 902 812	63 868 316
Årets resultat		2 004 939	6 034 496
Summa fritt eget kapital		69 907 751	69 902 812
<b>Summa eget kapital</b>		<b>70 987 751</b>	<b>70 982 812</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		9 155 000	9 808 000
Akkumulerade överavskrivningar		56 168	85 318
Summa obeskattade reserver		9 211 168	9 893 318
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	10 465 000	13 303 535
Summa långfristiga skulder		10 465 000	13 303 535
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	29 000	60 000
Leverantörsskulder		2 566 207	2 431 236
Skulder till koncernföretag		85 325	85 325
Skatteskulder		842 348	813 417
Övriga skulder		137 319	153 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 408 613	3 240 137
Summa kortfristiga skulder		7 068 812	6 783 240
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>97 732 731</b>	<b>100 962 905</b>

2024053136471

## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

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

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6%) i förhållande till balansomslutningen.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	3-10

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

## Not 1 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Män	1	1
Kvinnor	2	2
<b>Totalt</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	1 886 351	1 737 217
<b>Summa</b>	<b>1 886 351</b>	<b>1 737 217</b>
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	930 747 360 706	922 729 357 062

## Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	142 809 589	142 809 589
-Nyanskaffningar	754 613	-
	143 564 202	142 809 589
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 962 465	-63 218 506
-Årets avskrivning enligt plan	-2 750 200	-2 743 959
	-68 712 665	-65 962 465
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 851 537</b>	<b>76 847 124</b>

## Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 571 255	1 571 255
	1 571 255	1 571 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 468 357	-1 423 572
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-37 940	-44 785
	-1 506 297	-1 468 357
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>64 958</b>	<b>102 898</b>

## Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 000 000	1 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>

## Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	29 000	60 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	116 000	240 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	10 349 000	13 063 535
	<b>10 494 000</b>	<b>13 363 535</b>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	122 281 000	122 281 000
varav i eget förvar	18 420 000	18 420 000

## Not 6 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	122 281 000	122 281 000
Övriga ställda panten och säkerheter	Inga	Inga
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>122 281 000</b>	<b>122 281 000</b>

### Eventualförpliktelser

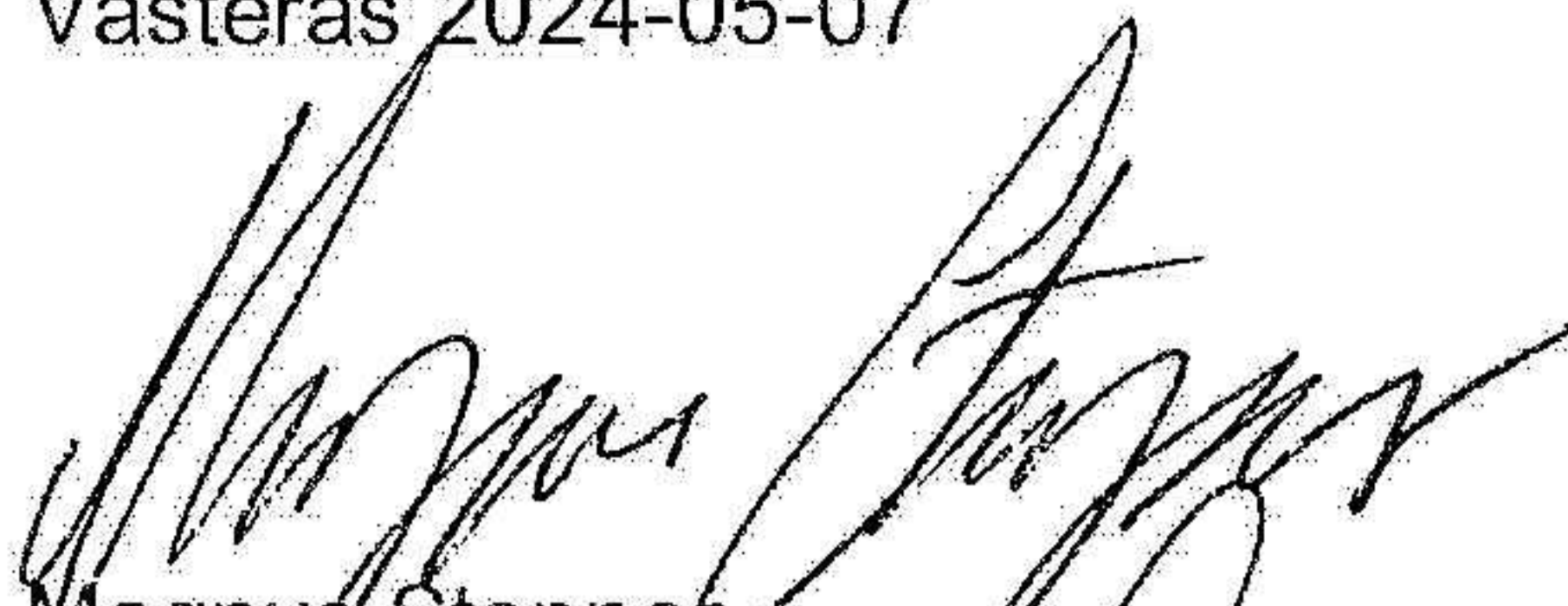
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventualförpliktelser</b>		

## Not 7 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Avorum AB, org nr 556995-5072 med säte i Västerås. Avorum AB upprättar inte någon koncernredovisning, i enlighet med 7 kap 3§ Årsredovinningslagen, då det är en mindre koncern.

## Underskrifter

Västerås 2024-05-07

  
Magnus Stopner  
Styrelseordförande

  
Emmy Vidlund

  
Gunilla Jonsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07

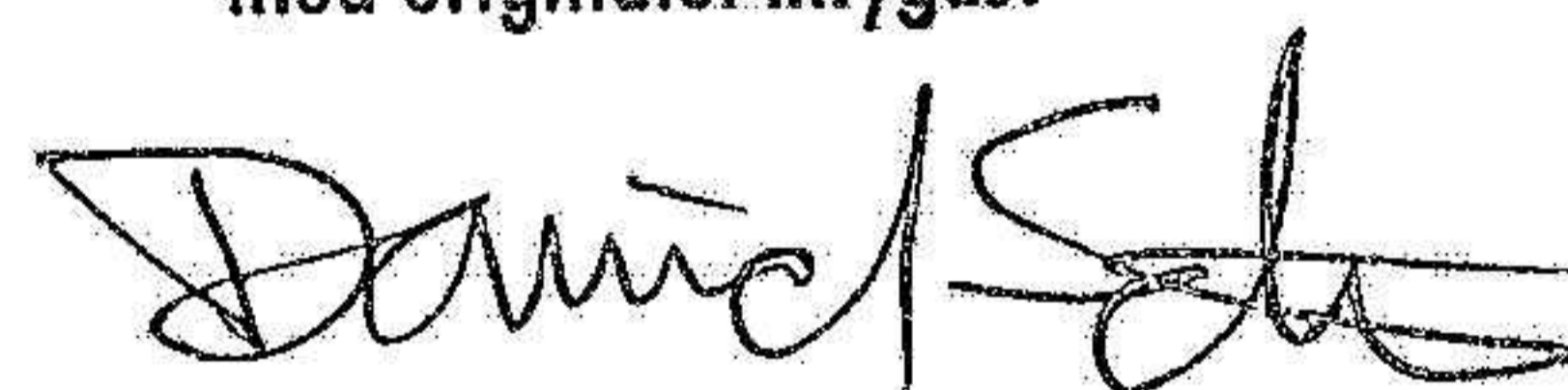


Daniel Schön  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



2024053136475

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Avorum Fastigheter AB  
Org.nr. 556406-0803

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Avorum Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Avorum Fastigheter 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Avorum 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. 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 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. 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, förfälskning, 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 Avorum Fastigheter AB 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Avorum Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

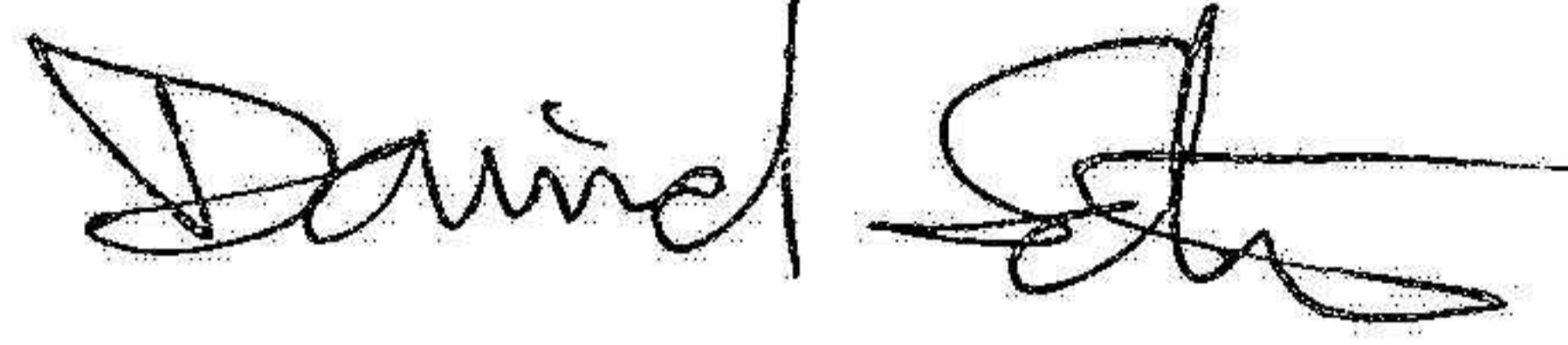
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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.

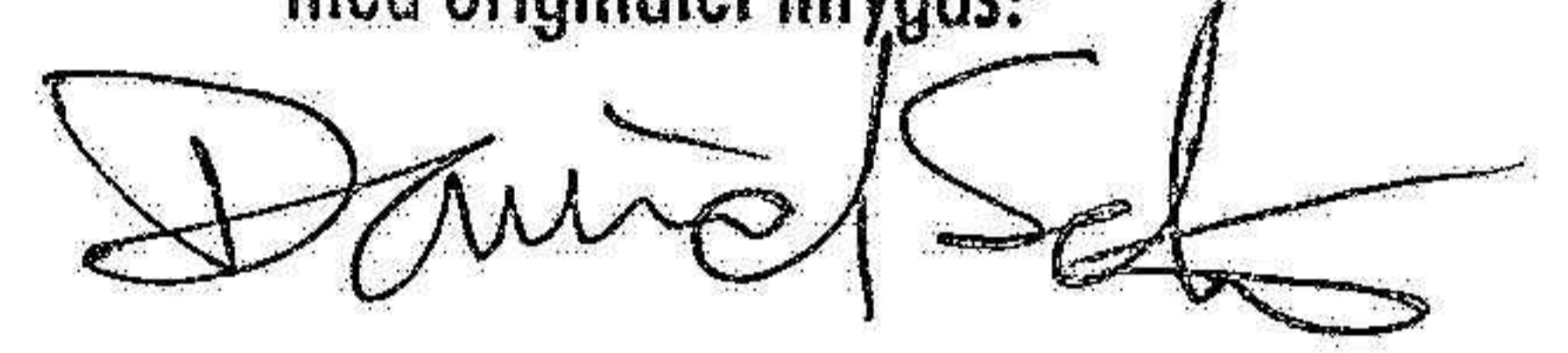
Västerås 2024-05-07



Daniel Schön

Auktoriserad revisor

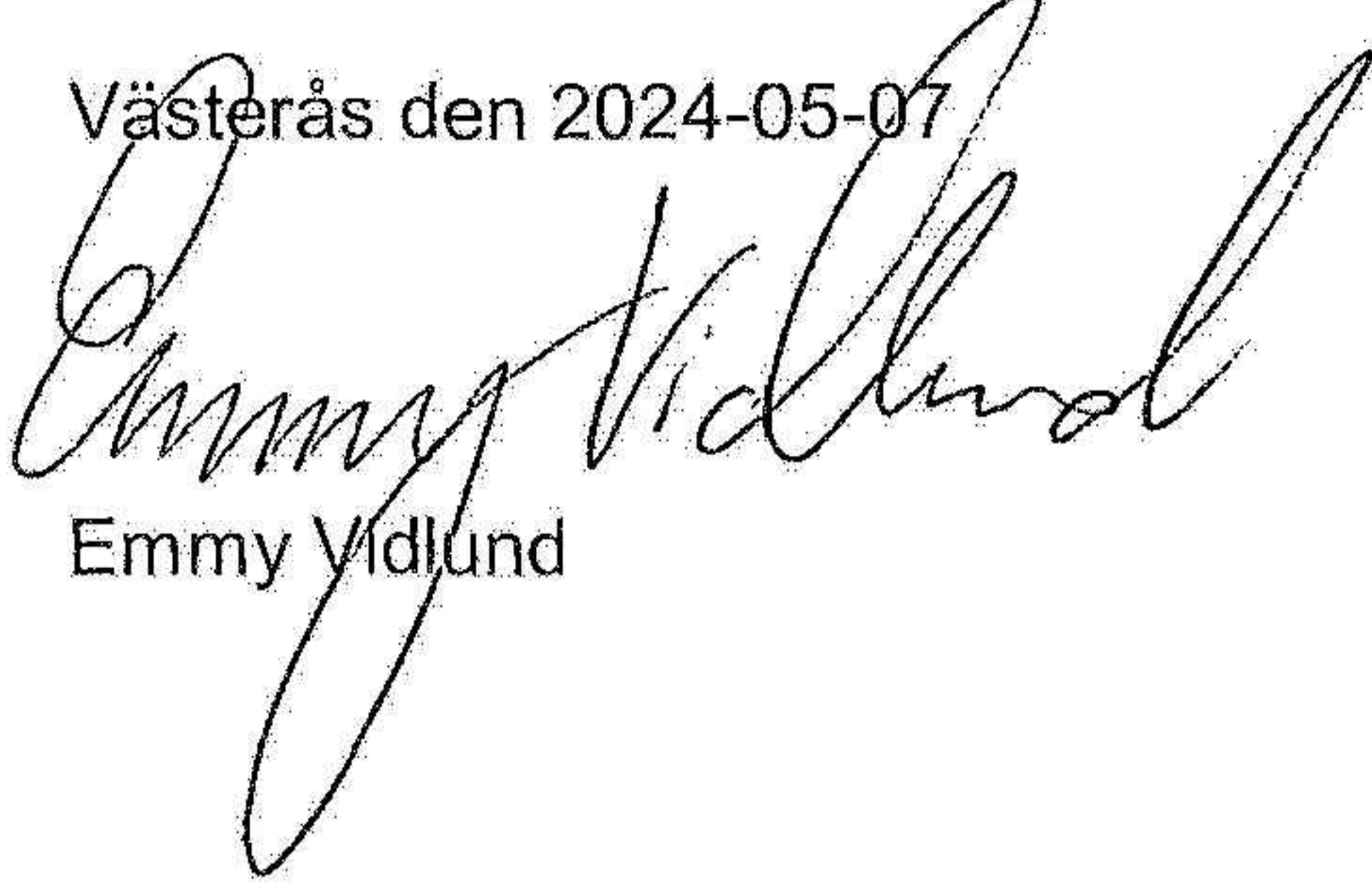
Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Avorum Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-07.  
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Västerås den 2024-05-07



Emmy Vidlund

2024053136478