

Årsredovisning
för
Verkstaden 7 Fastighets AB
559298-4164

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17.
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:

Daniel Utbult, Styrelseledamot
2025-03-26

Styrelsen för Verkstaden 7 Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterleden Vfast AB, 559275-1894.

Moderföretag i den största koncern där Verkstaden 7 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Verkstaden 7 Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	3 432	3 214	987	0
Driftsnetto	2 592	2 299	637	0
Resultat efter finansiella poster	2 351	2 074	557	-10
Balansomslutning	19 888	18 021	4 419	21
Soliditet (%)	4,6	3,9	10,7	99,1

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	341	339	705
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		339	-339	0
Årets resultat			153	153
Belopp vid årets utgång	25	680	153	858

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	679 652
årets vinst	153 284
	832 936
disponeras så att	
i ny räkning överföres	832 936
	832 936

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 2 106 tkr har lämnats till Vätterleden Vfast AB

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årsstämmans godkännande - lämnats med 2 106 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 672 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter		3 432	3 214
Fastighetskostnader	2	-840	-915
Driftsnetto		2 592	2 299
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108	-76
Resultat efter avskrivningar		2 484	2 223
Central administration och marknadsföring		-35	-35
Övriga rörelseintäkter		0	42
Rörelseresultat		2 449	2 230
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		716	651
Räntekostnader koncernföretag		0	-12
Räntekostnader		-814	-795
		-98	-156
Resultat efter finansiella poster		2 351	2 074
Bokslutsdispositioner	3	-2 183	-1 651
Resultat före skatt		168	423
Skatt på årets resultat		-15	-84
Årets resultat		153	339

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

4 462

4 034

Byggnadsinventarier

5

265

0

4 727

4 034

Summa anläggningstillgångar

4 727

4 034

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

15 079

13 905

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

82

82

Summa kortfristiga fordringar

15 161

13 987

Summa omsättningstillgångar

15 161

13 987

SUMMA TILLGÅNGAR

19 888

18 021

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25

25

25

25

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

680

341

Årets resultat

153

339

833

680

Summa eget kapital

858

705

Obeskattade reserver

6

77

0

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

2

Summa avsättningar

8

2

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till kreditinstitut

15 048

15 732

Summa långfristiga skulder

15 048

15 732

Kortfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut

684

684

Leverantörsskulder

517

247

Skulder till koncernföretag

2 106

0

Aktuella skatteskulder

17

135

Övriga skulder

105

128

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

468

388

Summa kortfristiga skulder

3 897

1 582

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 888

18 021

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	.
Stommar, grund och fasader	50 år
Yttertak	40 år
Fönster och installationer	30 år
Hyresgäst Anpassningar	Hyreskontraktets löptid
Byggnadsinventarier	10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Leasingavtal

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift inkl fastighetsadministration	552	626
Reparation och underhåll	187	188
Fastighetsskatt	101	101
	840	915

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	77	0
Lämnat koncernbidrag	2 106	1 788
Återföring av periodiseringsfonder	0	-137
	2 183	1 651

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 133	3 790
Inköp	532	343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 665	4 133
Ingående avskrivningar	-99	-23
Årets avskrivningar	-104	-76
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203	-99
Utgående redovisat värde	4 462	4 034

Not 5 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	269	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	269	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-4	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4	0
Utgående redovisat värde	265	0

Not 6 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	77	0
	77	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efterr balansdag		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 684 tkr (684 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 048	15 732
	15 048	15 732
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	684	684
	684	684

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	17 100	17 100
	17 100	17 100

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2025-03-13

Daniel Utbult
Daniel Utbult