

Årsredovisning för
Vardagshem Fastigheter AB
559279-8440

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vardagshem Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma ²³13/3. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lidingö


Fredrik Söderlindh
Styrelseledamot

Årsredovisning för
Vardagshem Fastigheter AB

559279-8440

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vardagshem Fastigheter AB, 559279-8440, med säte i Stockholm Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Allmänt om verksamheten

Vardagshem Fastigheter AB äger genom dotterbolagen 746 Lyckebo 1 AB och 746 Mussebo AB, 65 hyreslägenheter i Bålsta, Håbo kommun. Bolagens bostäder finns i trevlig småstadsmiljö med pendlingsavstånd till Stockholm.

Vardagshems affärsidé är att bedriva långsiktigt ägande och förvaltning av hyresbostäder som anskaffas genom nybyggnation, förvärv och utveckling av fastigheter.

Ägarförhållanden

Bolaget har tre huvudägare; Vending Invest Holding AG med säte i Zug, (Schweiz), SCG Fastighetsutveckling AB med säte i Stockholm och FS Capital AB med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten påbörjades byggnation av 11 nya lägenheter på Lyckebo genom påbyggnad av ett nytt våningsplan på respektive huskropp. De tillkommande lägenheterna förväntas tillföra koncernen hyresintäkter om ytterligare 1,2 mkr på årsbasis från och med tredje kvartalet 2023.

Pågående ombyggnad av Kasernhus 4 med ytterligare 57 lägenheter i Strängnäs fortlöper enligt plan. Tillträde beräknas till den 30 mars 2023 och fastigheten förväntas tillföra koncernen hyresintäkter om 6,4 mkr på årsbasis från och med andra kvartalet 2023.

Under året tillträdde, via dotterbolaget Bredsand Gårdsby AB med org nr 559325-7503, råmark söder om Enköpings tätort. Arealen uppgår till ca 9 hektar och planeras att möjliggöra exploatering av bostäder i framtiden.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning	0	37 728	0
Resultat efter finansiella poster	-1 831 391	-3 141 261	678 576
Resultat före skatt	-511 391	-1 661 261	678 576
Balansomslutning	48 855 097	46 283 046	35 261 319
Soliditet %	94,3	93	4,8

Definitioner: se noter

Eget kapital

	Aktiekapital,	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000	0	43 719 853	-1 661 261	42 058 592
Erhållna aktieägartillskott			3 500 000		3 500 000
Omf föreg års vinst			-1 661 261	1 661 261	0
Årets resultat				-511 391	-511 391
Vid årets slut	1 000 000	0	45 558 592	-511 391	45 047 201

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 46 541 278 kr (43 041 278 kr).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 45 047 201, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanseras i ny räkning	45 047 201
Summa	45 047 201

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

2023040405610

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning		0	37 728
		0	37 728
Rörelsens kostnader			
Förvävsrelaterade kostnader		-269 550	-573 640
Övriga externa kostnader		-383 733	-408 385
Personalkostnader	2	-1 178 112	-1 155 044
Rörelseresultat		-1 831 395	-2 099 341
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1 041 920
Resultat efter finansiella poster		-1 831 391	-3 141 261
Koncernbidrag		1 320 000	1 480 000
Resultat före skatt		-511 391	-1 661 261
Årets resultat		-511 391	-1 661 261

2023040405611

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	36 199 624	32 699 624
Andra långfristiga fordringar	4	11 545 000	11 545 000
		<u>47 744 624</u>	<u>44 244 624</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>47 744 624</u>	<u>44 244 624</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		870 000	850 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 364	51 938
		<u>885 364</u>	<u>901 938</u>
Kassa och bank		<u>225 109</u>	<u>1 136 484</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 110 473</u>	<u>2 038 422</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>48 855 097</u>	<u>46 283 046</u>

2023040405612

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		45 558 593	43 719 853
Årets resultat		-511 391	-1 661 261
		<u>45 047 202</u>	<u>42 058 592</u>
Summa eget kapital		<u>46 047 202</u>	<u>43 058 592</u>
Långfristiga skulder			
	5		
Skulder till koncernföretag		2 468 605	2 918 605
Övriga långfristiga skulder		23 795	23 795
		<u>2 492 400</u>	<u>2 942 400</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		73 354	73 017
Skatteskulder		47 100	18 244
Övriga kortfristiga skulder		47 495	47 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		147 546	142 920
		<u>315 495</u>	<u>282 054</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>48 855 097</u>	<u>46 283 046</u>

2023040405613

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medeltalet anställda har varit	1	1
Totalt	1	1

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 699 624	32 657 644
-Förvärv	0	41 980
-Aktieägartillskott	3 500 000	0
Redovisat värde vid årets slut	36 199 624	32 699 624

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
746 Lyckebo 1 AB, 559048-8754, Håbo	500	100	16 498 280
746 Mussebo AB, 559145-5620, Håbo	500	100	16 176 344
Bredsand Gårdsby AB, 559325-7503, Lidingö	500	100	3 525 000
			36 199 624

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 545 000	0
-Tillkommande fordringar	0	11 545 000
Redovisat värde vid årets slut	11 545 000	11 545 000

Ovanstående avser en handpenning på aktier i Lillskär Kasernhus 4 Strängnäs AB.

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	2 468 605	2 918 605

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Generell borgen ställd för dotterbolag finns till ett belopp om 96 446 120 kr.

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Stockholm Lidingö den dag elektronisk underskrift visar.

Gunnar Dahl
Styrelseordförande

Fredrik Söderlindh
Styrelseledamot

Oscar Mann
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag min elektroniska underskrift visar.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 8 pages before this page
 Dokumentet inneholder 8 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 8 sivua ennen tätä sivua
 Dette dokument indeholder 8 sider før denne side

Detta dokument innehåller 8 sidor före denna sida

2023040405616

OSCAR MANN

65d1c8e8-6d7a-411a-a9cf-611d569e416b - 2023-03-13 16:10:55 UTC +02:00
 BankID / Freja eID - 7417a724-b999-4b7c-bc9c-2e9c8852ab73 - SE

Carl Fredrik Gustav Söderlindh

55f690e8-d951-42d6-806c-6e86faed7a92 - 2023-03-13 16:10:35 UTC +02:00
 BankID / Freja eID - 42281d15-d134-40a4-6bbe-c85cb7b1d247 - SE

Gunnar Arne Dahl

f39d561c-d70d-474d-aaad-0d36a738d26b - 2023-03-13 16:13:07 UTC +02:00
 BankID / Freja eID - cb18972d-d07a-45d6-841f6ab59b1aba - SE

Anna Margareta Elisabet Kleberg

53002eab-df5c-4f56-b47a-c701ca2e4ea - 2023-03-13 16:19:55 UTC +02:00
 BankID / Freja eID - 76bc243-6664-4913-b696-8089c0eea914 - SE

authority to sign
 representative
 custodial

asemavaltuus
 nimenkirjoitusoikeus
 huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
 firmateckningsrätt
 förvaltare

autoritet til å signere
 representant
 foresatte/verge

myndighed til at underskrive
 repræsentant
 frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vardagshem Fastigheter AB
Org.nr. 559279-8440

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vardagshem Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vardagshem Fastigheter 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vardagshem Fastigheter AB 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 styrelsen och verkställande direktören 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 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:

- 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, 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.

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 Vardagshem Fastigheter AB för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vardagshem Fastigheter AB 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 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 löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 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 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 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.

STOCKHOLM den

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

2023040405619



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.03.2023 15:19

SENT BY OWNER:
Margareta Kleberg · 13.03.2023 15:11

DOCUMENT ID:
BkYzy2212

ENVELOPE ID:
HJeL-k2h12-BkYzy2212

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Vardagshem 2022.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	13.03.2023 15:19	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
Margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	13.03.2023 15:19	Low	IP: 95.193.12.1

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed