

Årsredovisning
för
Valborg Tuve AB
559148-0263

Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-30.
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:

Sven Gustafsson, Styrelseledamot
2023-07-06

Styrelsen för Valborg Tuve AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Tuve 134:4 i Göteborg.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av Vision Tuve AB, 559177-3873, och ingår i Västerstaden Holding AB-koncernen med säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018 (11 mån)
Nettoomsättning	11 838	7 014	0	0	0
Balansomslutning	195 726	199 676	190 325	79 019	50
Eget kapital	3 220	58	50	38	45
Soliditet (%)	2	0	0	0	90

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	700 000	-692 031	57 969
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-692 031	692 031	0
Årets resultat			3 162 219	3 162 219
Belopp vid årets utgång	50 000	7 969	3 162 219	3 220 188

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 700 000 (700 000).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 969
årets vinst	3 162 219
	3 170 188
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 170 188
	3 170 188

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning		11 837 767	7 013 848
Rörelsens intäkter		11 837 767	7 013 848
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-2 287 454	-1 634 539
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 182 690	-2 806 502
		-6 470 144	-4 441 041
Rörelseresultat		5 367 623	2 572 807
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	2 533	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 133 727	-4 916 794
		-3 131 194	-4 916 794
Resultat efter finansiella poster		2 236 429	-2 343 987
Erhållna koncernbidrag		925 790	1 651 956
Resultat före skatt		3 162 219	-692 031
Årets resultat		3 162 219	-692 031

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark 4, 5 192 820 060 196 935 145

Pågående nyanläggningar och förskott avseende
materiella anläggningstillgångar 6 0 0

192 820 060 196 935 145

Summa anläggningstillgångar 192 820 060 196 935 145

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 1 009 478 1 017 427

Övriga fordringar 410 128 204 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 104 521 105 254

1 524 127 1 326 681

Kassa och bank

1 382 013 1 414 504

Summa omsättningstillgångar 2 906 140 2 741 185

SUMMA TILLGÅNGAR

195 726 200 199 676 330

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

7 969

700 000

Årets resultat

3 162 219

-692 031

3 170 188

7 969

Summa eget kapital

3 220 188

57 969

Långfristiga skulder

7

Skulder till kreditinstitut

147 820 000

149 340 000

Skulder till koncernföretag

40 630 414

46 256 204

Summa långfristiga skulder

188 450 414

195 596 204

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 520 000

1 520 000

Leverantörsskulder

89 218

83 378

Aktuella skatteskulder

253 231

402 740

Övriga skulder

166 919

152 302

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 026 230

1 863 737

Summa kortfristiga skulder

4 055 598

4 022 157

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

195 726 200

199 676 330

Noter

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.

Byggnation av ett flerbostadshus som påbörjades under 2019 har under våren 2021 färdigställts och tillträts. Under hela 2022 har fastigheten varit fullt uthyrd att jämföra med del av året 2021, vilket medför stor skillnad i redovisade intäkter- och kostnader mellan åren.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader:

Stomme och Grund	100 år
Stammar (Ventilation, VVS, El)	30 år
Fasad	75-100 år
Fönster	30 år
Yttertak	50 år
Lägenheter	10-50 år
Hissar	30 år
Komplementbyggnader	100 år
Restpost	25 år
Markanläggning	20 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.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

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.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter som avser fordringar till koncernföretag	0	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 533	0
	2 533	0

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader som avser skulder till koncernföretag	642 843	527 033
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	2 490 884	4 389 761
	3 133 727	4 916 794

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	184 969 203	20 256 685
Inköp	61 998	0
Omklassificeringar	0	164 712 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	185 031 201	184 969 203
Ingående avskrivningar	-2 310 714	0
Årets avskrivningar	-3 443 788	-2 310 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 754 502	-2 310 714
Utgående redovisat värde	179 276 699	182 658 489
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde inklusive markanläggningar	192 820 060	196 935 145

Not 5 Markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 772 444	0
Inköp	5 607	0
Omklassificeringar	0	14 772 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 778 051	14 772 444
Ingående avskrivningar	-495 788	0
Årets avskrivningar	-738 902	-495 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 234 690	-495 788
Utgående redovisat värde	13 543 361	14 276 656

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	164 347 761
Inköp	0	17 722 703
Omklassificeringar	0	-179 484 962
Omklassificeringar, räntor	0	-2 585 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	141 740 000	143 260 000
	141 740 000	143 260 000

För skulder till koncernföretag är amorteringsplan ej upprättad.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	152 000 000	152 000 000
	152 000 000	152 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Göteborg 2023-06-28

Sven Gustafsson
Sven Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-28

KPMG

Fredrik Waern
Fredrik Waern
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Valborg Tuve AB , org.nr 559148-0263

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Valborg Tuve AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valborg Tuve ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valborg Tuve AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om

effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Valborg Tuve AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valborg Tuve AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2023-06-28

KPMG AB

Fredrik Waern

Fredrik Waern

Auktoriserad revisor