

Årsredovisning

för

Vabränna Fastighets AB

556426-2078

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.

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:

Patrik Westin, Verkställande direktör
2025-06-23

Styrelsen och verkställande direktören för Vabränna Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Vabränna Fastighets AB äger och förvaltar fastigheterna Vabränna 1:60, Vabränna 10:6, Vabränna 10:7, Vabränna 10:8 samt Vabränna 10:10 i Varbergs kommun.

Totalt ägs och förvaltas 44 st lägenheter och 1 gruppbofastad.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent.

Företaget har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kostnadsläget har förblivit utmanande under 2024, även om inflationen dämpats och finansieringskostnaderna förbättrats i takt med sjunkande styrränta, särskilt under årets senare del. Samtidigt har hyresökningarna varit höga ur ett historiskt perspektiv, men inte varit nära att kompensera för de ökade drift- och underhållskostnaderna. Detta har krävt fortsatt fokus på både effektivisering och kostnadskontroll.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Derome Fastighet AB, org.nr 556329-6572.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 931	3 739	3 601	3 489	3 439
Rörelseresultat	1 259	1 204	512	-29	1 065
Resultat efter finansiella poster	1 224	1 190	469	-137	957
Balansomslutning	43 734	40 101	39 232	36 752	31 601
Soliditet (%)	30	24	24	25	29

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	40	9 061	124	9 425
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			124	-124	0
Årets resultat				3 707	3 707
Belopp vid årets utgång	200	40	9 185	3 707	13 131

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 184 707
årets vinst	3 706 699
	12 891 406

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	9 891 406
	12 891 406

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	2, 3	3 931	3 740
Övriga rörelseintäkter		0	12
		3 931	3 752
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5	-1 684	-1 670
Avskrivningar		-420	-413
Övriga rörelsekostnader		-113	0
Centrala administrationskostnader	6	-454	-465
		-2 671	-2 548
Rörelseresultat		1 260	1 204
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	517	518
Räntekostnader	8	-553	-532
		-36	-14
Resultat efter finansiella poster		1 224	1 190
Bokslutsdispositioner	9	3 445	-1 034
Resultat före skatt		4 669	156
Skatt på årets resultat	10	-962	-32
Årets resultat		3 707	124

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

22 294

18 194

22 294

18 194

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

12, 13

18 188

21 715

18 188

21 715

Summa anläggningstillgångar

40 482

39 909

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

3 082

0

Övriga fordringar

6

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

14

164

186

3 252

192

Summa omsättningstillgångar

3 252

192

SUMMA TILLGÅNGAR

43 734

40 101

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
		240	240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 185	9 061
Årets resultat		3 707	124
		12 891	9 185
Summa eget kapital		13 131	9 425
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	16	1 977	1 015
Summa avsättningar		1 977	1 015
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 18	27 682	27 682
Summa långfristiga skulder		27 682	27 682
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		70	51
Skulder till koncernföretag		0	1 403
Aktuella skatteskulder		17	31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	857	494
Summa kortfristiga skulder		943	1 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 734	40 101

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent, se vidare under bokslutsdispositioner.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. Hysesaviseringen bokförs i den period den avser.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Avskrivningstid, år
Stomme	100
Fastighetskomplettering	55
Stomkomplettering	55
Installationer	50
Byggnadskomplement	55
Övrigt	50
HG-anpassning	Bestäms specifikt per komponent
Fastighetsinventarier	5-10

Marknadsvärdering

Marknadsvärdet har beräknats internt med en direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Som stöd för marknadsvärderingen har analysverktyget Property Intel använts. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, attraktionskraft, hyresnivå och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 10 procent.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Uppgifter om moderbolag

Koncernredovisning upprättas av Derome Fastighet AB, 556329-6572, med säte i Varberg.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppskattning och bedömningar

Inga bedömningar eller uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten eller skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Leasing, leasetagaren

Normalt tecknas kommersiella hyresavtal på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.

Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Bostäder, parkering mm inom ett år	3 569	3 365
Kommersiella lokaler som förfaller inom ett år	431	408
Kommersiella lokaler som förfaller senare än ett år men tidigare än fem år	1 040	246
	5 040	4 019

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	-1 099	-1 077
Reparation och underhåll	-358	-382
Fastighetsskatt	-228	-210
	-1 685	-1 669

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Centrala administrationskostnader

Debitering av kamerala tjänster har gjorts från det närstående bolaget Derome Fastighet AB.

Not 7 Ränteintäkter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	516	518
	516	518

Not 8 Räntekostnader

	2024	2023
Räntekostnader till kreditinstitut	-551	-532
Räntekostnader till övriga	-1	0
	-552	-532

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Kommissionärsresultat	3 445	-1 034
	3 445	-1 034

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-962	-32
Totalt redovisad skatt	-962	-32

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 669		156
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-962	20,60	-32
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar	-0,66	31	-20,64	32
Ej avdragsgilla intäkter	0,00	0	-0,02	0
Ej avdragsgilla kostnader	0,50	-23	0,06	0
Temporära skillnader	20,60	-962	20,64	-32
Övriga skattemässiga justeringar	-20,44	954	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	20,60	-962	20,64	-32

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 661	29 661
Inköp	4 633	0
Försäljningar/utrangeringar	-237	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 057	29 661
Ingående avskrivningar	-11 467	-11 055
Försäljningar/utrangeringar	123	0
Årets avskrivningar	-420	-413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 764	-11 468
Utgående redovisat värde	22 293	18 193

Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2024 till 54 mkr (50). Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 12 697 tkr (13 266).

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 715	20 547
Tillkommande fordringar	0	1 168
Avgående fordringar	-3 527	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 188	21 715
Utgående redovisat värde	18 188	21 715

Not 13 Mellanhavande med koncernföretag

Koncernföretaget Derome Förvaltning Holding AB har kredit för likviditetsstyrning inom koncernen. Vabränna Fastighets AB har med koncernföretaget avtalat om disponering inom koncernkontot.

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkring	27	0
Upplupna ränteintäkter	137	186
	164	186

Not 15 Antal aktier

Namn	Antal aktier
Antal aktier	2 000
	2 000

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	1 977	1 015
Belopp vid årets utgång	1 977	1 015

Not 17 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	31 772	31 772
	31 772	31 772

Not 18 Långfristiga skulder

Genomsnittlig ränta på skulder under året uppgår på balansdagen till 1,99% (1,92). Skulder som förfaller inom ett år: 27 682 tkr (27 682). Dessa redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	87	120
Förutbetalda hyresintäkter	278	374
Övriga poster	492	0
	857	494

Varberg

Karl-Eric Andersson

Karl-Eric Andersson

Ordförande

2025-06-02

Peter Mossbrant

Peter Mossbrant

2025-06-02

Nina Andersson

Nina Andersson

2025-06-02

Karin Andersson

Karin Andersson

2025-06-02

Patrik Westin

Patrik Westin

Verkställande direktör

2025-06-02

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Bengt Kron

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vabränna Fastighets AB, org.nr 556426-2078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vabränna Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vabränna Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Vabränna Fastighets AB.

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 Vabränna Fastighets 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 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

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.

En ytterligare beskrivning av vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vabränna Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Vabränna Fastighets 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 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. Den 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

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 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.

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 revisionssed 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.

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

Göteborg den 3 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Auktoriserad revisor