

# Årsredovisning

för

## Ås Härads Byttorp 2 AB

559167-4576

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-19.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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:

Johan Strömberg, Styrelseledamot

2024-07-15

Styrelsen och verkställande direktören för Ås Härads Byttorp 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 en fastighet i Borås.

Företaget har sitt säte i Borås.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Räkenskapsåret 2023 har varit fortsatt tufft med ett högt kostnadstryck och fortsatt höga räntenivåer. Bolaget har tack vare starka ägare och god relation till kreditgivare hanterat den utmanande situationen på ett mycket bra sätt.

Styrelsen i bolaget anser vidare att värderingen av fastigheten inte innehar något nedskrivningsbehov. Koncernen har låtit oberoende värderingsinstitut värdera ett stort antal fastigheter i koncernens bestånd vilket tillsammans med gjorda affärer bekräftar styrelsens uppfattning.

Bolagets egna kapital är förbrukat till mer än hälften av det registrerade aktiekapitalet. Bolaget har inte upprättat någon kontrollbalansräkning då oberoende värderingar av bolagets tillgångar visar att det föreligger ett övervärde som skulle återställa det egna kapitalet.

### **Ägarförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Ås Härads Holding AB (publ), org nr 556837-6379, med säte i Borås.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2018/19</b> (17 mån)
Nettoomsättning	346	332	321	27	15
Resultat efter finansiella poster	-128	-62	50	8	2
Balansomslutning	3 990	4 183	4 030	4 055	105
Avkastning på eget kap. (%)	159	-42	87	13	4
Avkastning på totalt kap. (%)	2	1	2	0	2
Soliditet (%)	-2	4	1	1	49
Kassalikviditet (%)	7	51	88	3	126

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	7 882	90 590	<b>148 472</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-98 000		<b>-98 000</b>
Balanseras i ny räkning		90 590	-90 590	<b>0</b>
Årets resultat			-131 058	<b>-131 058</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>472</b>	<b>-131 058</b>	<b>-80 586</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	472
årets förlust	-131 058
	<b>-130 586</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-130 586
	<b>-130 586</b>

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

## Resultaträkning

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	345 706	332 084
Övriga rörelseintäkter	7 726	612
	<b>353 432</b>	<b>332 696</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-206 906	-230 677
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-80 724	-80 578
	<b>-287 630</b>	<b>-311 255</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>65 802</b>	<b>21 441</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	-194 077	-83 350
	<b>-194 077</b>	<b>-83 349</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-128 275</b>	<b>-61 908</b>
Bokslutsdispositioner	0	176 000
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-128 275</b>	<b>114 092</b>
Skatt på årets resultat	-2 783	-23 502
<b>Årets resultat</b>	<b>-131 058</b>	<b>90 590</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 748 056	3 828 780
		<b>3 748 056</b>	<b>3 828 780</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	3	232 000	304 000
Uppskjuten skattefordran	4	342	171
		<b>232 342</b>	<b>304 171</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 980 398</b>	<b>4 132 951</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 046	0
Övriga fordringar		639	192
		<b>2 685</b>	<b>192</b>
<i>Kassa och bank</i>		6 440	49 497
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 125</b>	<b>49 689</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 989 523</b>	<b>4 182 640</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		472	7 882
Årets resultat		-131 058	90 590
		<b>-130 586</b>	<b>98 472</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-80 586</b>	<b>148 472</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5		
Skulder till kreditinstitut		3 936 000	3 936 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 936 000</b>	<b>3 936 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		19 876	19 757
Skulder till koncernföretag		35 313	3 514
Aktuella skatteskulder		26 836	26 129
Övriga skulder		21 307	20 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30 777	27 874
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>134 109</b>	<b>98 168</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 989 523</b>	<b>4 182 640</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3, någon omräkning av föregående års poster i resultaträkningen, balansräkningen och noter har ej gjorts i enlighet med lätttnadsreglerna i BFNAR 2012:1, kap 35:27.

#### 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.

#### Anläggningstillgångar

Byggnader

25-80 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, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Inkomstskatter

##### *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 netto redovisas 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 lagstadsats. 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.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Avkastning på totalt kap. (%)

Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Soliditet (%)

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

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 994 639	3 980 149
Inköp	0	14 490
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 994 639</b>	<b>3 994 639</b>
Ingående avskrivningar	-165 859	-85 281
Årets avskrivningar	-80 724	-80 578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-246 583</b>	<b>-165 859</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 748 056</b>	<b>3 828 780</b>

## Not 3 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	304 000	0
Tillkommande fordringar	40 000	326 000
Avgående fordringar	-112 000	-22 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>232 000</b>	<b>304 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>232 000</b>	<b>304 000</b>

## Not 4 Uppskjuten skatt

	Temporär skillnad	Uppskjuten skatt
<b>2023-12-31</b>		
Byggnader och mark	1 661	342
	<b>1 661</b>	<b>342</b>
<b>2022-12-31</b>		
Byggnader och mark	829	171
	<b>829</b>	<b>171</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Lån som förfaller till betalning 5 år efter balansdagen	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	3 936 000	3 936 000
	<b>3 936 000</b>	<b>3 936 000</b>

## Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Marknadsläget har förbättrats för fastighetsmarknaden och kommer att fortsätta bli mer och mer gynnsam. Intresset för fastighetsbolag och fastigheter har ökat markant.

Koncernen har efter räkenskapsårets slut via nyemission tagit in nytt kapital som använts till att minska bolagets skuldsättning. Koncernen har också via räntederivat säkrat en stor del av lånestocken på en lägre räntenivå.

Ovanstående säkrar ett positivt kassaflöde 2024 och koncernen avser att ta in ytterligare nytt kapital för att fortsätta minska ner skulder samt vid rätt tillfälle förvärva nya fastigheter som genererar positivt kassaflöde.

Koncernen har kommit överens med kreditgivarna Sparbanken och SEB om 3 års kredittid vilket avsevärt stärker koncernens finansiella situation.

Bolagets styrelse ser positivt på 2024 då det värsta är bakom oss.

Borås 2024-06-19

*Björn Peterson*  
Björn Peterson  
Ordförande

*Johan Strömberg*  
Johan Strömberg  
Verkställande direktör