

# Årsredovisning

för

## SveBo Fastigheter i Värnamo AB

556990-7644

Räkenskapsåret

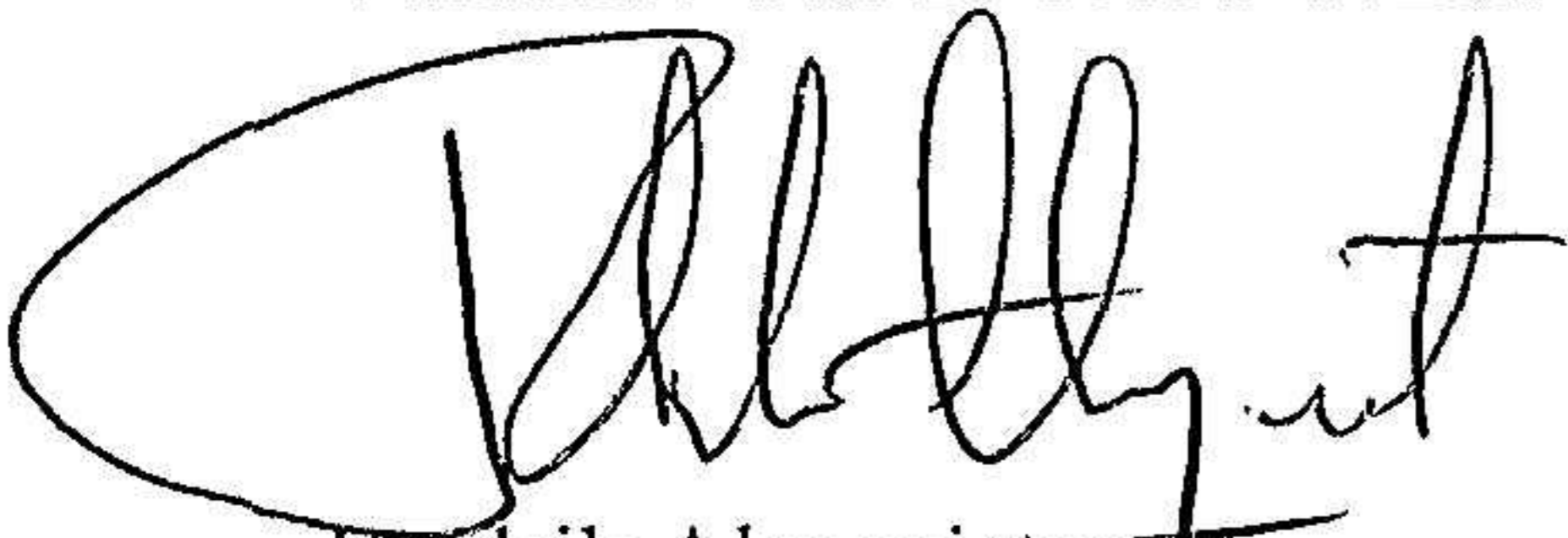
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i SveBo Fastigheter i Värnamo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 27 februari 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Värnamo den 27 februari 2024



Fredrik Almqvist  
Verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för SveBo Fastigheter i Värnamo 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

SveBo Fastigheter i Värnamo AB är ett fastighetsbolag i Värnamo. Inriktningen är att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger det helägda dotterbolaget SveBo Parkeringsbolag AB samt 60% i bolaget Tylösand Fastigheter AB, båda med säte i Värnamo kommun.

Bolaget ägs till lika delar av Tegelfastigheter i Värnamo AB och Svenstigs Fastigheter AB.

Företaget har sitt säte i Värnamo.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har ränteläget i Sverige påverkat bolagets resultat negativt.

I övrigt har inga avvikande händelser inträffat i jämförelse med föregående år.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	8 332	8 084	7 895	7 804
Resultat efter finansiella poster	-478	1 728	2 591	1 249
Balansomslutning	127 907	136 627	130 043	125 275
Soliditet (%)	7	7	6	4

### 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	8 094 059	1 727 957	<b>9 872 016</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 727 957	-1 727 957	0
Årets resultat			-477 509	-477 509
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>9 822 016</b>	<b>-477 509</b>	<b>9 394 507</b>

*Handwritten initials/signature*

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	9 822 016
årets förlust	-477 509
	<b>9 344 507</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 344 507
	<b>9 344 507</b>

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

2024030103403

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		8 331 905	8 083 525
Övriga rörelseintäkter		101 101	12 071
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>8 433 006</b>	<b>8 095 596</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 284 265	-2 267 159
Övriga externa kostnader		-213 926	-164 153
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-571 709	-589 822
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 069 900</b>	<b>-3 021 134</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 363 106</b>	<b>5 074 462</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		797	90
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 841 412	-3 346 595
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 840 615</b>	<b>-3 346 505</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-477 509</b>	<b>1 727 957</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-477 509</b>	<b>1 727 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-477 509</b>	<b>1 727 957</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	121 554 008	122 105 828
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	5	135 460	155 349
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>121 689 468</b>	<b>122 261 177</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	1 152 800	976 000
Fordringar hos koncernföretag		4 927 200	13 129 575
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 080 000</b>	<b>14 105 575</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>127 769 468</b>	<b>136 366 752</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 990	28 813
Fordringar hos koncernföretag		0	41 446
Övriga fordringar		16 045	105 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 593	85 287
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137 628</b>	<b>260 641</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>137 628</b>	<b>260 641</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>127 907 096</b>	<b>136 627 393</b>

Handwritten signature or initials.

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

9 822 016

8 094 059

Årets resultat

-477 509

1 727 957

**Summa fritt eget kapital**

**9 344 507**

**9 822 016**

**Summa eget kapital**

**9 394 507**

**9 872 016**

#### Långfristiga skulder

Checkräkningskredit

8

2 671 799

1 854 173

Övriga skulder till kreditinstitut

9

86 905 000

88 585 000

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

9

25 300 000

33 300 000

**Summa långfristiga skulder**

**114 876 799**

**123 739 173**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 680 000

1 380 000

Leverantörsskulder

136 284

232 460

Skulder till koncernföretag

9 112

0

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

965 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

845 394

1 403 744

**Summa kortfristiga skulder**

**3 635 790**

**3 016 204**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**127 907 096**

**136 627 393**

*Handwritten signature*

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Materiella anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnader	0,5
Inventarier, verktyg och installationer	20

#### 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.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, intresseföretag	965 000	983 980
Räntekostnader, övriga	4 876 412	2 362 615
	<b>5 841 412</b>	<b>3 346 595</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	125 367 805	125 367 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>125 367 805</b>	<b>125 367 805</b>
Ingående avskrivningar	-3 261 977	-2 710 157
Årets avskrivningar	-551 820	-551 820
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 813 797</b>	<b>-3 261 977</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>121 554 008</b>	<b>122 105 828</b>

**Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	763 784
Försäljningar/utrangeringar	0	-763 784
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	486 873	480 553
Nyanskaffningar	0	6 320
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>486 873</b>	<b>486 873</b>
Ingående avskrivningar	-331 524	-293 522
Årets avskrivningar	-19 889	-38 002
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-351 413</b>	<b>-331 524</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 460</b>	<b>155 349</b>

*Handwritten signature*

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	976 000	108 000
Lämnat villkorat aktieägartillskott	176 800	868 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 152 800</b>	<b>976 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 152 800</b>	<b>976 000</b>

**Not 7 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>i %</b>	<b>Bokfört värde</b>
SveBo Parkeringsbolag AB	500	100	50 000
Tylösand Fastigheter AB	300	60	1 102 800
			<b>1 152 800</b>

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

**Not 8 Checkräkningskredit**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000 000	5 000 000
Utnyttjad kredit uppgår till	2 671 799	1 854 173

**Not 9 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än 5 år efter balansdagen	105 085 000	83 065 000
	<b>105 085 000</b>	<b>83 065 000</b>

*Handwritten signature*

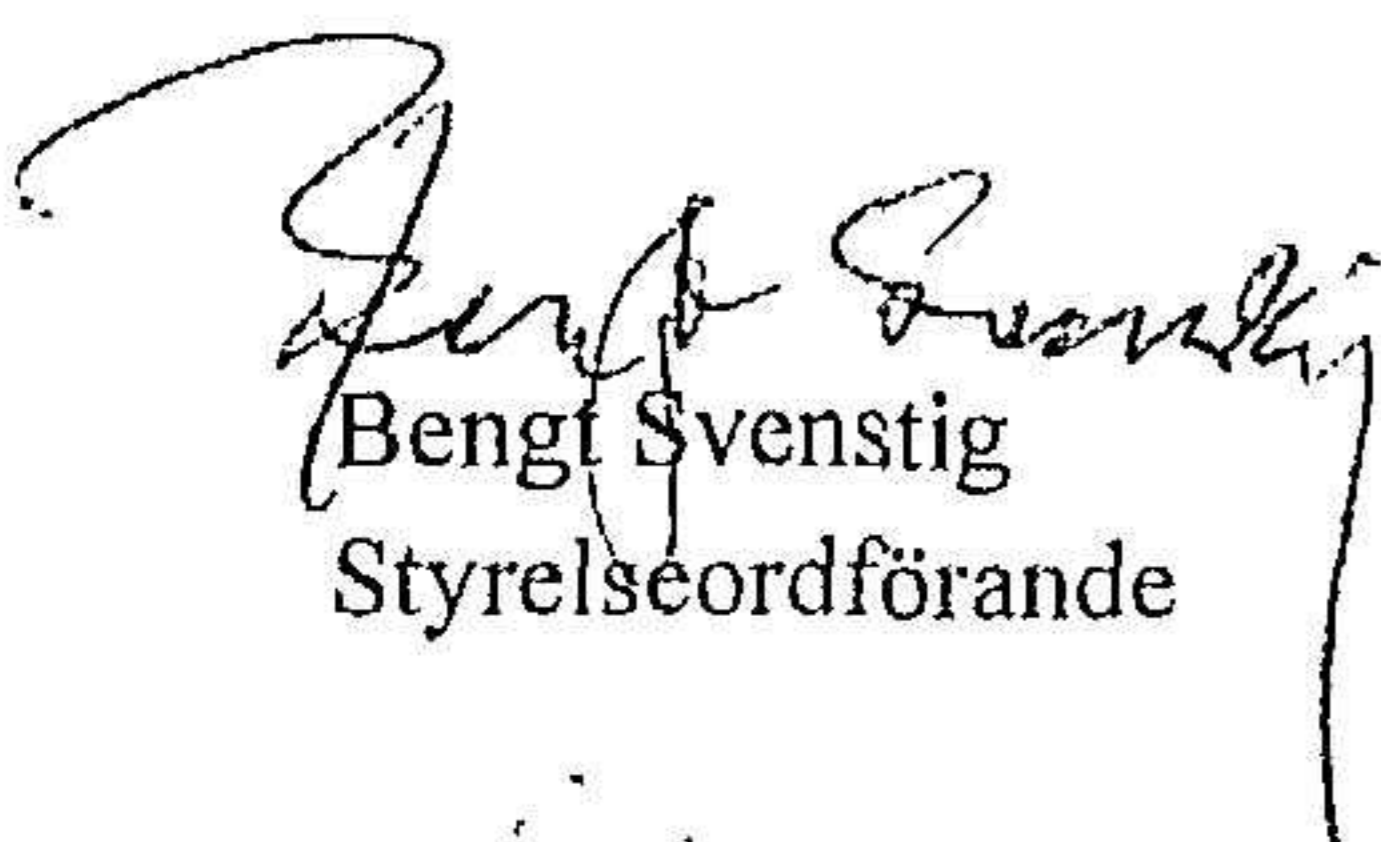
**Not 10 Ställda säkerheter**

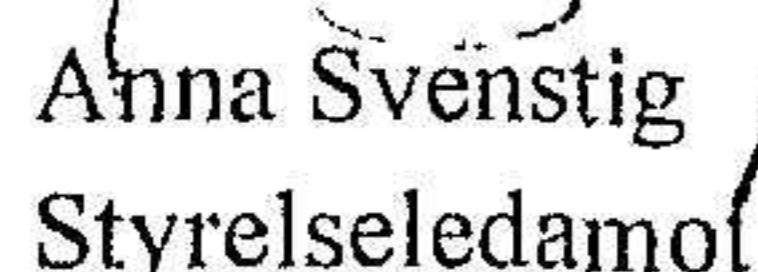
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	105 000 000	105 000 000
	<b>105 000 000</b>	<b>105 000 000</b>

**Not 11 Eventualförpliktelser**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag	26 460 000	26 460 000
	<b>26 460 000</b>	<b>26 460 000</b>

Värnamo 2024-02-27

  
Bengt Svenstig  
Styrelseordförande

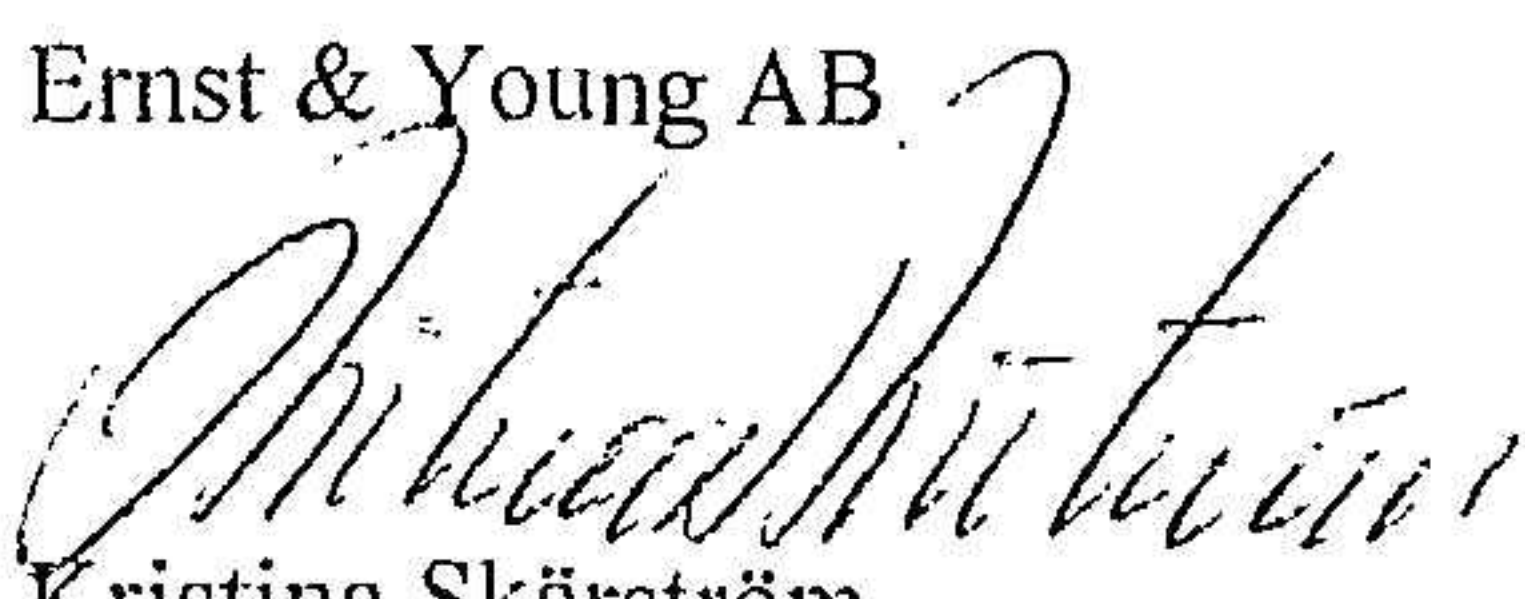
  
Anna Svenstig  
Styrelseledamot

  
Fredrik Almquist  
Verkställande direktör

  
Jan-Bertil Strandberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 februari 2024

Ernst & Young AB

  
Kristina Skärström  
Auktoriserad revisor



2024030103411

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i SveBo Fastigheter i Värnamo AB, org.nr 556990-7644

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för SveBo Fastigheter i Värnamo AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av SveBo Fastigheter i Värnamo ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

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 SveBo Fastigheter i Värnamo 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.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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, förfälskning, 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.



2024030103412

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av SveBo Fastigheter i Värnamo AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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.

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 SveBo Fastigheter i Värnamo 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.

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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 revisioner 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.

Värnamo den 27 februari 2024

Ernst & Young AB

Kristina Skärström

Auktoriserad revisor