

Årsredovisning

för

Fastighets AB Värjspetsen

556932-6043

Räkenskapsåret

2023-05-01 - 2024-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Värjspetsen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-10-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Lund 2024-10-30



Maria Swärd

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Värjpsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska bedriva förvaltning av fastigheter, konsultverksamhet inom bygg, fastighet och finansbranschen, fastighetsförvaltning på uppdrag och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Lund.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	2 760	2 501	2 374	2 334
Resultat efter finansiella poster	905	925	931	889
Soliditet (%)	4,56	4,56	3,89	3,86

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	875 429	261	925 690
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		261	-261	0
Årets resultat			521	521
Belopp vid årets utgång	50 000	875 690	521	926 211

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	875 689
årets vinst	521
	876 210
disponeras så att	
i ny räkning överföres	876 210
	876 210

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

Resultaträkning

	Not	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 760 178	2 500 735
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 760 178	2 500 735
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-233 717	-279 543
Övriga externa kostnader		-231 083	-153 874
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-681 827	-681 827
Summa rörelsekostnader		-1 146 627	-1 115 244
Rörelseresultat		1 613 551	1 385 491
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 652	16 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-718 538	-476 498
Summa finansiella poster		-708 886	-460 125
Resultat efter finansiella poster		904 665	925 366
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-904 000	-925 000
Summa bokslutsdispositioner		-904 000	-925 000
Resultat före skatt		665	366
Skatter			
Skatt på årets resultat		-144	-105
Årets resultat		521	261

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

18 019 423

18 701 250

Summa materiella anläggningstillgångar

18 019 423

18 701 250

Summa anläggningstillgångar

18 019 423

18 701 250

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

24 739

0

Övriga fordringar

3

5 772

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

51 558

37 729

Summa kortfristiga fordringar

76 300

43 501

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

800 000

800 000

Summa kortfristiga placeringar

800 000

800 000

Kassa och bank

Kassa och bank

1 412 479

769 227

Summa kassa och bank

1 412 479

769 227

Summa omsättningstillgångar

2 288 779

1 612 728

SUMMA TILLGÅNGAR

20 308 202

20 313 978

Balansräkning

Not

2024-04-30

2023-04-30

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

875 689

875 428

Årets resultat

521

261

Summa fritt eget kapital

876 210

875 689

Summa eget kapital

926 210

925 689

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

13 000 000

12 700 000

Skulder till koncernföretag

4 000 000

4 000 000

Summa långfristiga skulder

17 000 000

16 700 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

0

600 000

Leverantörsskulder

42 255

27 143

Skulder till koncernföretag

1 678 932

1 510 644

Skatteskulder

249

725

Övriga skulder

116 191

44 667

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

544 365

505 110

Summa kortfristiga skulder

2 381 992

2 688 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

20 308 202

20 313 978

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark: 33 år

Not 2 Fastighetskostnader

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Driftskostnader	76 152	91 994
Underhållskostnader	102 861	122 451
Övriga Fastighetskostnader	49 133	65 098
	228 146	279 543

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-05-01 -2024-04-30	2022-05-01 -2023-04-30
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag.	60 000	60 000
	60 000	60 000

Not 4 Byggnader och mark

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden - Byggnad	22 727 551	22 727 551
Ingående anskaffningsvärden - Mark	1 406 844	1 406 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 134 395	24 134 395
Ingående avskrivningar	-5 433 145	-4 751 318
Årets avskrivningar	-681 827	-681 827
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 114 972	-5 433 145
Utgående redovisat värde	18 019 423	18 701 250

2024112809615

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Kreditnr	Datum för låneändring	Lånebelopp 2024-04-30	Lånebelopp 2023-04-30
Sparbanken Skåne	825194475-0	2024-06-30	13 000 000	13 300 000
			13 000 000	13 300 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	600 000

För närvarande är lånen amorteringsfria. Företagets banklån är av långfristig karaktär, även om samtliga lån ska omförhandlas efter bokslutsdatum. Ägarna har inte för avsikt att säga upp några lån och har inte fått indikationer på att banken tänker göra det heller.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-04-30	2023-04-30
Fastighetsinteckning	24 000 000	24 000 000
	24 000 000	24 000 000

Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Fastighetsbolaget Skötaren i Lund som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Byggnads AB Tornahem, Org. nr. 556682-8967, med säte i Lund.

2024112809616

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Swärd

Olof Berglind
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MARIA SWÄRD

Styrelseledamot

Serienummer: 833ac30c78f9a7[...]c466c3834b97d

IP: 188.150.xxx.xxx

2024-10-29 15:24:13 UTC



Olof Berglind

VD

Serienummer: 07cadb3390d946[...]fc5d4bec17a44

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-10-30 10:27:34 UTC



Olof Berglind

Styrelseledamot

Serienummer: 07cadb3390d946[...]fc5d4bec17a44

IP: 83.254.xxx.xxx

2024-10-30 10:27:34 UTC



Helene Kristina Sjöström

Revisor

Serienummer: 9f8f68cf1db293[...]22395533cdd3c

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-10-30 16:11:42 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024112809617

Penneo dokumentnyckel: D541P-NX7J5-KHYKF-CBCXD-QQMW6-CFOYD

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Värjpsen
Org. nr 556932-6043

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Värjpsen för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Värjpsen:s finansiella ställning per den 2024-04-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Värjpsen enligt god revisors sed 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 på 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.

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 på 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 revisions sed 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 på 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 Fastighets AB Värjspetsen för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Värjspetsen enligt god revisorssed 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. 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

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 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 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.

Min revisionsberättelse har lämnats i Lund den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Helene Sjöström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Helene Kristina Sjöström

Revisor

Serienummer: 9f8f68cf1db293[...]22395533cdd3c

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-10-30 16:11:42 UTC



2024112809620

Penneo dokumentnyckel: E1FIU-AYEC7-1QEGW-DCB22-XSP1M-E03FJ

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>