

# Årsredovisning

för

## Vänersborgsbyggarna Fastighets AB

556445-5045

Räkenskapsåret

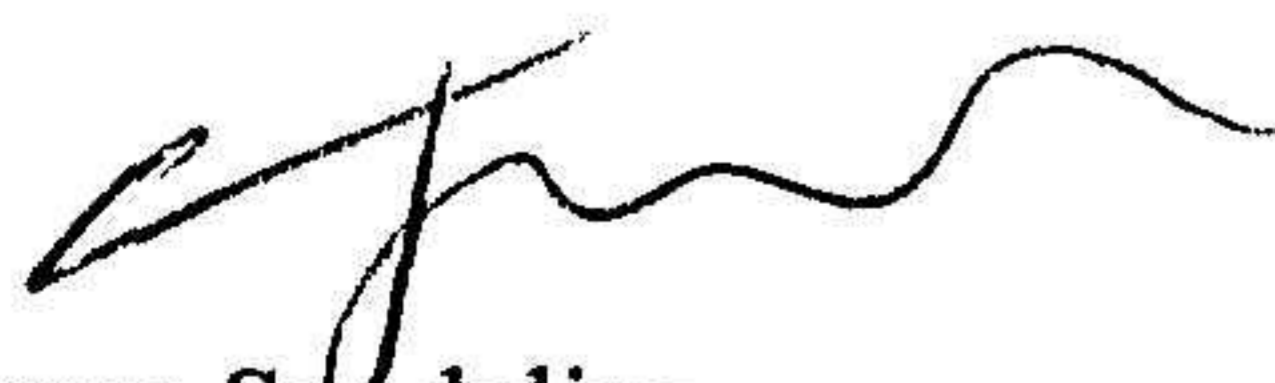
2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Vänersborgsbyggarna Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-07-28.  
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vänersborg 2022-07-28



Jonas Sundelius  
verkställande direktör

Styrelsen och verkställande direktören för Vänersborgsbyggarna Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

#### Ägarförhållanden

Vänersborgsbyggarna Fastighets AB är helägt bolag till Vänersborgsbyggarna Barkskeppet AB, org nr 556444-3447.

#### Allmänt om verksamheten

Aktiebolaget startade sin verksamhet våren 1992 och har som syfte att äga och förvalta fastigheterna Byggmästaren 11, Vänersborg Frändefors 1:23 samt Hönan 3, alla belägna i Vänersborgs kommun.

Företaget har sitt säte i Vänersborg.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har det inte inträffat några händelser av väsentlig art för bolagets verksamhet och verksamheten kommer att fortsätta som hittills om inga oförutsedda händelser inträffar.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 256,3	2 020,9	2 084,2	2 088,2	2 014,3
Resultat efter finansiella poster	589,3	242,2	370,5	439,8	138,7
Balansomslutning	12 696,6	13 233,5	13 633,7	14 211,8	15 085,6
Soliditet (%)	15,4	11,2	9,5	7,1	4,4

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	950 322	141 284	1 211 606
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:					
Balanseras i ny räkning			141 284	-141 284	0
Årets resultat				378 123	378 123
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>1 091 606</b>	<b>378 123</b>	<b>1 589 729</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 091 606
årets vinst	378 123
	<b>1 469 729</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 469 729
	<b>1 469 729</b>

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



2022080304518

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		2 256 285	2 020 873
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 256 285</b>	<b>2 020 873</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-949 115	-1 041 536
Personalkostnader	3	-24 852	-24 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-509 076	-507 852
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 483 043</b>	<b>-1 574 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 242</b>	<b>446 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 973	-204 435
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-183 973</b>	<b>-204 435</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>589 269</b>	<b>242 198</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	4		
Förändring av periodiseringsfonder		-111 576	-61 457
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-111 576</b>	<b>-61 457</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>477 693</b>	<b>180 741</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-99 570	-39 457
<b>Årets resultat</b>		<b>378 123</b>	<b>141 284</b>

## Balansräkning

Not  
1

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggningar

5, 6, 7

12 605 671

13 034 246

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**12 605 671**

**13 034 246**

**Summa anläggningstillgångar**

**12 605 671**

**13 034 246**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

3 000

11 500

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

54 448

52 480

**Summa kortfristiga fordringar**

**57 448**

**63 980**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

8

373

373

**Summa kortfristiga placeringar**

**373**

**373**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

33 110

134 923

**Summa kassa och bank**

**33 110**

**134 923**

**Summa omsättningstillgångar**

**90 931**

**199 276**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**12 696 602**

**13 233 522**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 091 606	950 322
Årets resultat		378 123	141 284
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 469 729</b>	<b>1 091 606</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 589 729</b>	<b>1 211 606</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder	9	458 501	346 925
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>458 501</b>	<b>346 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	7 235 688	7 451 308
Skulder till koncernföretag	11	197 347	414 347
Övriga skulder	12	2 275 377	2 748 529
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 708 412</b>	<b>10 614 184</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		215 620	215 620
Skatteskulder		34 183	6 705
Övriga skulder		80 648	116 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	609 509	721 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>939 960</b>	<b>1 060 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 696 602</b>	<b>13 233 522</b>

## 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.

Redovisningsprinciperna är, där annat inte anges nedan, oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar - avskrivning

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

I och med övergången till K2-regelverket har avskrivningstiden för två av bolagets fastigheter ändrats från tidigare 2% till 3 % resp. 5% fr.o.m. räkenskapsår 2014 p.g.a. anpassning till gällande typkoder enligt fastighetstaxeringen.

Tillämpade avskrivningstider (år):

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	50/ 33,33 / 20
Markanläggningar	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 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 319 000	9 319 000
	<b>9 319 000</b>	<b>9 319 000</b>

**Not Uppgifter om moderföretag**

<b>Namn</b>	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Vänersborgsbyggarna Barkskeppet AB	556444-3447	Vänersborg

**Not 2 Övriga externa kostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetskostnader	763 105	854 307
Övriga kostnader	186 010	187 228
Avrundning		1
	<b>949 115</b>	<b>1 041 536</b>

**Not 3 Medelantalet anställda**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Medelantalet anställda	0	0

Bolagets verksamhet har bedrivits av styrelsen och verkställande direktören utan övriga anställda. Personalkostnader utgörs av sociala avgifter å bostadsförmån om 82 960 kronor (81 040 kronor föregående år).

**Not 4 Bokslutsdispositioner**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Avsättning till periodiseringsfond	-161 118	-61 457
Återföring från periodiseringsfond	49 542	0
	<b>-111 576</b>	<b>-61 457</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	357	305

**Not 5 Byggnader**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	17 808 994	17 808 994
Inköp	80 501	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 889 495</b>	<b>17 808 994</b>
Ingående avskrivningar	-5 347 910	-4 840 058
Årets avskrivningar	-509 076	-507 852
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 856 986</b>	<b>-5 347 910</b>
Ingående nedskrivningar	-700 000	-700 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-700 000</b>	<b>-700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 332 509</b>	<b>11 761 084</b>

**Not 6 Mark**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 273 162	1 273 162
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 273 162</b>	<b>1 273 162</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 273 162</b>	<b>1 273 162</b>

**Not 7 Markanläggning**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 036	100 036
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>100 036</b>	<b>100 036</b>
Ingående avskrivningar	-100 036	-100 036
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-100 036</b>	<b>-100 036</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 8 Kortfristiga placeringar**

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
LF Mix f.d. LF Trygghetsfond	0,9047	304	304	457
Ack. värdeförändring			69	
		<b>304</b>	<b>373</b>	<b>457</b>

**Not 9 Periodiseringsfonder**

	2021-12-31	2020-12-31
Periodiseringsfond 2015	0	49 542
Periodiseringsfond 2017	32 875	32 875
Periodiseringsfond 2018	110 088	110 088
Periodiseringsfond 2020	92 963	92 963
Periodiseringsfond 2021	61 457	61 457
Periodiseringsfond 2022	161 118	0
	<b>458 501</b>	<b>346 925</b>
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	357	305

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	8 845 932	9 751 704
	<b>8 845 932</b>	<b>9 751 704</b>

**Not 11 Långfristig skuld moderföretag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående skuld Vänersborgsbyggarna Barkskeppet AB	414 347	351 347
Amorterat	-217 000	-37 000
Tillkommande skuld	0	100 000
	<b>197 347</b>	<b>414 347</b>

**Not 12 Övriga skulder till intresseföretag**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående skuld Vänersborgsbyggarna AB	2 748 529	3 422 352
Amorterat	-473 152	-1 147 000
Tillkommande skuld	0	473 177
	<b>2 275 377</b>	<b>2 748 529</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	27 703	26 349
Förutbetalda hyresintäkter	132 643	210 700
Upplupna kostnader intresseföretag	353 843	383 078
Övriga upplupna kostnader	95 320	101 768
Avrundning	0	1
	<b>609 509</b>	<b>721 896</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

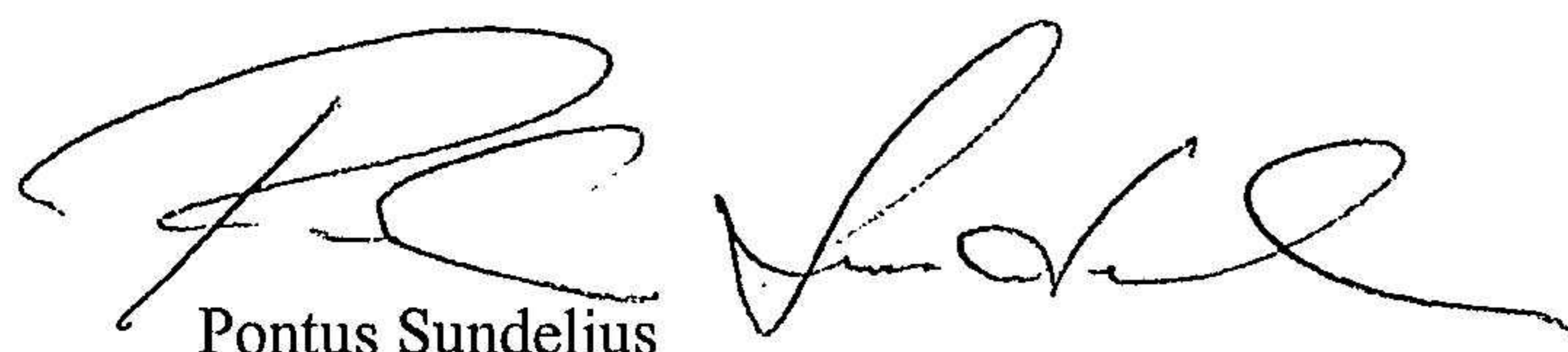
Vänersborg den 17 juni 2022



Jonas Sundelius  
Verkställande direktör



Clas Sundelius



Pontus Sundelius

Min revisionsberättelse har lämnats *2022-07-28*



Peter Karlsson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vänersborgsbyggarna Fastighets AB  
Org.nr 556445-5045

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vänersborgsbyggarna Fastighets AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vänersborgsbyggarna Fastighets ABs finansiella ställning per den 2021-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vänersborgsbyggarna Fastighets AB 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 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.

### *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 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 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 mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:  
[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vänersborgsbyggarna Fastighets AB för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vänersborgsbyggarna Fastighets AB enligt god revisorsred 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 tryggsätt. 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 tryggsätt.

### *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 revisionsred 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 mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

**Anmärkingar**

Vid flera tillfällen under året har mervärdeskatt och sociala avgifter betalats för sent. Styrelsen och verkställande direktören har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Skövde den 28 juli 2022



Peter Karlsson  
Godkänd revisor