

Årsredovisning

för

Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag

556383-5502

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-05. 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:

Ulf Nord, Styrelseledamot
2023-04-06

Styrelsen och verkställande direktören för Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Bolaget har ett helägt dotterbolag, Bengt Nords Åkeri AB, org.nr 556121-9220.

Företaget har sitt säte i Borås, Västra Götalands län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har kriget i Ukraina och lågkonjunkturen påverkat samhället samt det företagsekonomiska klimatet där bolaget verkar. Vid upprättandet av denna årsredovisning har vi inte märkt någon påverkan på bolaget. Bolaget följer noga händelseutvecklingen och vidtar åtgärder för att minimera påverkan.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	360	360	360	360	360
Resultat efter finansiella poster	1 561	1 582	119	111	3 117
Soliditet (%)	26	26	33	44	62

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	155 707	1 595 318	1 871 025
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-1 500 000	-1 500 000
Balanseras i ny räkning			95 317	-95 317	0
Årets resultat				1 610 928	1 610 928
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	251 024	1 610 929	1 981 953

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	251 025
årets vinst	1 610 928
	1 861 953
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 800 000
i ny räkning överföres	61 953
	1 861 953

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: Styrelsen och verkställande direktören anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likvid och ställning i övrigt. Yttrandet skall ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet som väsentliga investeringar, försäljning eller avveckling.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		359 998	359 995
Övriga rörelseintäkter		1 081	1 077
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		361 079	361 072
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-76 125	-91 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 371	-103 371
Summa rörelsekostnader		-179 496	-194 938
Rörelseresultat		181 583	166 134
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		1 500 000	1 500 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-216	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 015	-84 473
Summa finansiella poster		1 379 769	1 415 527
Resultat efter finansiella poster		1 561 352	1 581 661
Bokslutsdispositioner	2		
Förändring av periodiseringsfonder		80 000	40 000
Summa bokslutsdispositioner		80 000	40 000
Resultat före skatt		1 641 352	1 621 661
Skatter			
Skatt på årets resultat		-30 424	-26 343
Årets resultat		1 610 928	1 595 318

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

2 111 756

2 215 127

Summa materiella anläggningstillgångar

2 111 756

2 215 127

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

3 532 980

3 532 980

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 532 980

3 532 980

Summa anläggningstillgångar

5 644 736

5 748 107

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

2 000 000

2 000 000

Övriga fordringar

76 536

79 479

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

30 000

Summa kortfristiga fordringar

2 076 536

2 109 479

Kassa och bank

Kassa och bank

273 938

33 921

Summa kassa och bank

273 938

33 921

Summa omsättningstillgångar

2 350 474

2 143 400

SUMMA TILLGÅNGAR

7 995 210

7 891 507

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		251 025	155 707
Årets resultat		1 610 928	1 595 318
Summa fritt eget kapital		1 861 953	1 751 025
Summa eget kapital		1 981 953	1 871 025
Obeskattade reserver			
	5		
Periodiseringsfonder		165 000	245 000
Summa obeskattade reserver		165 000	245 000
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 886 535	3 046 555
Summa långfristiga skulder		2 886 535	3 046 555
Kortfristiga skulder			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		160 020	160 020
Leverantörsskulder		994	1 159
Skulder till koncernföretag		2 800 708	2 500 708
Övriga skulder		0	37 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	30 000
Summa kortfristiga skulder		2 961 722	2 728 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 995 210	7 891 507

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 - anges i år:

Byggnader 25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	0	-40 000
Återföring från periodiseringsfond	80 000	80 000
	80 000	40 000

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 498 931	3 498 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 498 931	3 498 931
Ingående avskrivningar	-1 283 804	-1 180 433
Årets avskrivningar	-103 371	-103 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 387 175	-1 283 804
Utgående redovisat värde	2 111 756	2 215 127

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 532 980	3 532 980
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 532 980	3 532 980
Utgående redovisat värde	3 532 980	3 532 980

Not 5 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiseringsfond 2016	0	80 000
Periodiseringsfond 2017	45 000	45 000
Periodiseringsfond 2018	30 000	30 000
Periodiseringsfond 2020	40 000	40 000
Periodiseringsfond 2021	50 000	50 000
	165 000	245 000

Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 3 046 055 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 886 535	3 046 555
	2 886 535	3 046 555
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 020	160 020
	160 020	160 020

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller efter fem år	2 246 455	2 406 475
	2 246 455	2 406 475

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	4 000 000	4 000 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	0	1 600 000
	0	1 600 000

Avser borgen för koncernföretag

Not 10 Rapport om årsredovisning/Rex

För denna årsredovisning har en rapport om årsredovisning/Rex upprättats av:
Gunilla Johansson, AKISA - Auktoriserade Konsulter i Sverige Aktiebolag
som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

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.

Borås 2023-04-05

Ulf Nord

Ulf Nord

Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-05

Claes Palmén

Claes Palmén

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag

Org.nr 556383-5502

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag 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 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 lämpligt, 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 revisionsred 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 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. 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, 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 Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag 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. 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2023-04-05

Claes Palmén
Claes Palmén
Auktoriserad revisor