

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget Vita Rör AB

556781-6144

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Vita Rör AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Värme 2024-08-30

Torbjörn Egerhag

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Vita Rör AB**  
556781-6144  
Räkenskapsåret  
2023

Styrelsen för Fastighetsbolaget Vita Rör 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

Fastighetsbolaget Vita Rör AB bedriver fastighetsförvaltning i Värnamo.

Företaget har sitt säte i Värnamo.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 487	960	960	877
Resultat efter finansiella poster	100	148	483	389
Soliditet (%)	7,7	7,5	7,0	6,8

Omsättningsökningen under 2023 är till följd av fler hyresobjekt.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	78 346	3 908	582 254
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 908	-3 908	0
Årets resultat			26 741	26 741
Belopp vid årets utgång	500 000	82 254	26 741	608 995

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	82 254
årets vinst	26 741
	<b>108 995</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	108 995
	<b>108 995</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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 487 213	959 994
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 487 213</b>	<b>959 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-811 186	-367 197
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-350 868	-344 654
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 162 054</b>	<b>-711 851</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>325 159</b>	<b>248 143</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		539	99
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 260	-100 043
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-224 721</b>	<b>-99 944</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 438</b>	<b>148 199</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-66 899	-143 100
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-66 899</b>	<b>-143 100</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 539</b>	<b>5 099</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-6 798	-1 191
<b>Årets resultat</b>		<b>26 741</b>	<b>3 908</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	2	5 696 896	6 047 764
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	346 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 042 896</b>	<b>6 047 764</b>

#### Summa anläggningstillgångar

6 042 896

6 047 764

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		13 288	0
Fordringar hos koncernföretag		1 140 000	1 565 077
Övriga fordringar		115 539	51 681
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		104 310	7 064
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 373 137</b>	<b>1 623 822</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		461 791	64 639
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>461 791</b>	<b>64 639</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 834 928</b>	<b>1 688 461</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

7 877 824

7 736 225

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

500 000

500 000

**Summa bundet eget kapital**

**500 000**

**500 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

82 254

78 346

Årets resultat

26 741

3 908

**Summa fritt eget kapital**

**108 995**

**82 254**

**Summa eget kapital**

**608 995**

**582 254**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

3 800 000

3 885 000

**Summa långfristiga skulder**

**3 800 000**

**3 885 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

400 000

420 000

Leverantörsskulder

176 973

0

Skulder till koncernföretag

2 882 449

2 815 550

Skatteskulder

0

33 421

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9 407

0

**Summa kortfristiga skulder**

**3 468 829**

**3 268 971**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 877 824**

**7 736 225**

## 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	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 942 782	8 755 782
Inköp	0	1 187 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 942 782</b>	<b>9 942 782</b>
Ingående avskrivningar	-3 895 018	-3 550 365
Årets avskrivningar	-350 868	-344 653
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 245 886</b>	<b>-3 895 018</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 696 896</b>	<b>6 047 764</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	346 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>346 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>346 000</b>	<b>0</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år	2 200 000	2 205 000
	<b>2 200 000</b>	<b>2 205 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	7 500 000	7 500 000

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till K.D. Feddersen Norden Holding AB (556741-7695) som i sin tur är ett dotterbolag till K.D. Feddersen Holding GmbH.

Övergripande koncernredovisning upprättas av K.D. Feddersen Holding GmbH, Hamburg, Tyskland.

Värnamo den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Torbjörn Egerhag  
Ordförande

Dan Hagström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Mathias Nilsson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## DAN HAGSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: c7c4cfff151a17[...]654255b9230ec

IP: 212.37.xxx.xxx

2024-05-27 15:22:01 UTC



## TORBJÖRN EGERHAG

Styrelseordförande

Serienummer: e3cce9cdf075aa[...]50cd06b3b6468

IP: 212.37.xxx.xxx

2024-05-30 06:00:59 UTC



## Karl Henrik Mathias Nilsson

Auktoriserad revisör

Serienummer: c633c0f85e772d[...]fb9d55237e021

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-30 08:02:33 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är sakrad och validerad genom det datogenererade 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>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Vita Rör AB  
Org. nr 556781-6144

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Vita Rör AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Vita Rör AB:s finansiella ställning per den 2023-12-31 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.

#### Grund för uttalanden

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 Fastighetsbolaget Vita Rör 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.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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

Våra 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 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 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 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, förfalskning, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Vita Rör AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Vita Rör AB enligt god revisors sed 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.

### Styrelsens 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.

### Revisorns ansvar

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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 revisionen 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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Helsingborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Mazars AB

Mathias Nilsson  
Auktoriserad revisor

2024071631024

# 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."

**Karl Henrik Mathias Nilsson**

Auktoriserad revisor

Serienummer: c633c0f85e772d[...]fb9d55237e021

IP: 217.16.xxx.xxx

2024-05-30 08:02:33 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

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 tidsstäplat 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>

Penneo dokumentnyckel: AZAGN-OOXTO-QB10J-LJS07-GMW5W-3G8W1