

**Årsredovisning**  
för  
**Vardagshem Fastigheter AB**  
559279-8440  
Räkenskapsåret  
2024

Årsredovisning för

## Vardagshem Fastigheter AB

559279-8440

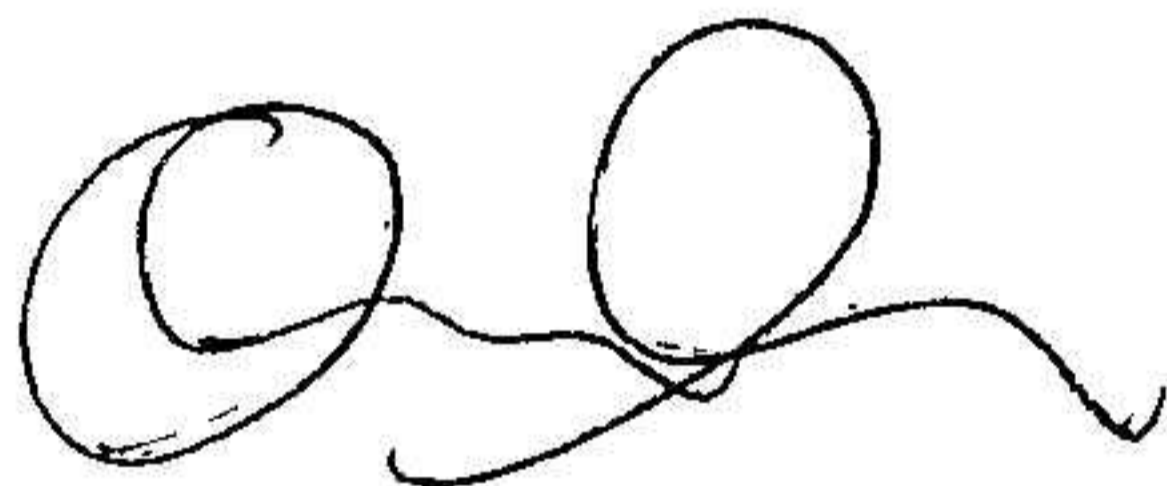
Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad VD i Vardagshem Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 14 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Lidingö den 23 maj 2025



Oscar Mann  
VD

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vardagshem Fastigheter AB, 55279-8440, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Vardagshem Fastigheter AB äger genom dotterbolagen 746 Lyckebo 1 AB, 746 Mussebo AB och Kasernhus 4 AB, 128 hyreslägenheter i Bålsta, Håbo kommun och Strängnäs Kommun. Bolagens bostäder finns i trevlig småstadsmiljö med pendlingsavstånd till Stockholm.

Dotterbolaget Bredsand Gårdsby AB äger en lantbruksfastighet om 9 ha i Enköping som planeras att exploateras för bostäder.

Vardagshems affärsidé är att bedriva långsiktigt ägande och förvaltning av hyresbostäder som anskaffas genom nybyggnation, förvärv och utveckling av fastigheter.

### Ägarförhållanden

Bolaget har fyra huvudägare: Vending Invest Holding AG med säte i Zug (Schweiz), Tieri Holding AG med säte i Zug (Schweiz), SCG Fastighetsutveckling AB med säte i Stockholm och FS Capital AB med säte i Stockholm.

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	0	0	37 728
Resultat efter finansiella poster	-1 873 339	-2 083 033	-1 831 391	-3 141 261
Resultat före skatt	-1 333 339	-1 363 023	-511 391	-1 661 261
Balansomslutning	72 965 058	74 815 482	48 855 097	46 283 046
Soliditet (%)	99,4	98,7	99,3	93,0

Definitioner: se noter

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 000 000	74 220 996	-1 363 024	73 857 972
Omf föreg års vinst		-1 363 024	1 363 024	0
Årets resultat			-1 333 339	-1 333 339
Vid årets slut	1 000 000	72 857 972	-1 333 339	72 524 633

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 75 715 073 kr (75 715 073 kr).

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	72 857 973
årets resultat	-1 333 339
	<b>71 524 634</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

71 524 634
<b>71 524 634</b>

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

ank=20250623;2025062402129

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Förvärvsrelaterade kostnader		0	-41 485
Övriga externa kostnader		-616 584	-726 792
Personalkostnader	2	-1 406 559	-1 501 291
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 023 143</b>	<b>-2 269 568</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		150 986	186 831
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 182	-287
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 873 339</b>	<b>-2 083 024</b>
Koncernbidrag		540 000	720 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 333 339</b>	<b>-1 363 024</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 333 339</b>	<b>-1 363 024</b>

ank=20250623;2025062402150

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

3, 4

45 370 311

45 370 311

Fordringar hos koncernföretag

22 526 680

22 351 680

**67 896 991**

**67 721 991**

**Summa anläggningstillgångar**

**67 896 991**

**67 721 991**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

1 341 395

1 791 395

Aktuella skattefordringar

49 158

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21 114

15 671

**1 411 667**

**1 807 066**

##### *Kassa och bank*

3 656 400

5 286 425

**Summa omsättningstillgångar**

**5 068 067**

**7 093 491**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**72 965 058**

**74 815 482**

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

**1 000 000**

**1 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

72 857 973

74 220 996

Årets resultat

-1 333 339

-1 363 024

**71 524 634**

**72 857 972**

**Summa eget kapital**

**72 524 634**

**73 857 972**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

119 139

125 381

Skulder till koncernföretag

0

520 000

Aktuella skatteskulder

0

10 464

Övriga skulder

110 920

77 999

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

210 365

223 666

**Summa kortfristiga skulder**

**440 424**

**957 510**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**72 965 058**

**74 815 482**

ank=20250623;2025062402132

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### *Värderingsprinciper m m*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Skatt*

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårets inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

### 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 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda har varit	1	1

### Not 3 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
-Vid årets början	45 370 311	36 199 624
-Förvärv		8 170 687
-Aktieägartillskott		1 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>45 370 311</b>	<b>45 370 311</b>

### Not 4 Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Namn/Säte	Org.nr	Antal andelar	i %	Värde
746 Lyckebo 1 AB/Håbo	559048-8754	500	100	17 498 280
746 Mussebo AB/Håbo	559145-5620	500	100	16 176 344
Bredsand Gårdsby AB/Lidingö	559325-7503	500	100	3 525 000
Kasernhus 4 AB/Uppsala	559102-6868	500	100	8 170 687
Redovisat värde vid årets slut				45 370 311

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

### Not 5 Eventualförpliktelser

Generell borgen ställd för dotterbolag finns till ett belopp om 191 008 439 kr.

ank=20250623;2025062402135

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gunnar Dahl  
Styrelseordförande

Fredrik Söderlindh  
Styrelseledamot

Oscar Mann  
Verkställande direktör

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

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

ank=20250623;2025062402136



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.04.2025 13:08  
SENT BY OWNER:  
Margareta Kleberg · 09.04.2025 21:36  
DOCUMENT ID:  
SJL6r3rVA1x  
ENVELOPE ID:  
ryaHnSEAYe-SJL6r3rVA1x

DOCUMENT NAME:  
559279-8440 Vardagshem Fastigheter AB för 20 240101-2024123  
1.pdf  
9 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carl Fredrik Gustav Söderlindh fredrik.soderlindh@keg.com	Signed	09.04.2025 22:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/21)
	Authenticated	09.04.2025 22:17	Low	IP: 104.28.96.159
2. OSCAR MANN oscar@vardagshem.se	Signed	10.04.2025 08:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/31)
	Authenticated	10.04.2025 08:43	Low	IP: 91.190.139.194
3. Gunnar Arne Dahl gunnar.dahl@telia.com	Signed	12.04.2025 17:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/06/04)
	Authenticated	12.04.2025 17:36	Low	IP: 95.193.74.162
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed	13.04.2025 13:08	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
	Authenticated	13.04.2025 13:07	Low	IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vardagshem Fastigheter AB  
Org.nr. 559279-8440

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vardagshem Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vardagshem Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Vardagshem Fastigheter 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 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 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 Vardagshem Fastigheter AB för år 2024 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vardagshem Fastigheter 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 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.

### Revisorers 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

ank=20250623;2025062402140



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.04.2025 13:07

SENT BY OWNER:  
Margareta Kleberg - 09.04.2025 21:25

DOCUMENT ID:  
SJ3hKBE01l

ENVELOPE ID:  
BJi2FrECJx-SJ3hKBE01l

DOCUMENT NAME:  
RB Vardagshem Fastigheter AB 2024.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	13.04.2025 13:07 13.04.2025 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed