

ÅRSREDOVISNING

för

Viaredsstrands Fastigheter AB

Org.nr. 556868-9441

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Undertecknad styrelseledamot i Viaredsstrands Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den . 28/2 - 23
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Borås 2023-02-28

Anders Arvidsson

ÅRSREDOVISNING

för

Viaredsstrands Fastigheter AB

Org.nr. 556868-9441

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Viaredsstrands Fastigheter AB

Org.nr. 556868-9441

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företaget bedriver handel med fastigheter samt förvaltar aktier i dotterbolag. Företagets säte är Borås.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	44 881 457	38 472 183	0	31 730 879	43 860 632
Res. efter finansiella poster	10 408 912	20 913 271	11 630 358	11 167 157	-5 648 619
Balansomslutning	122 826 004	84 748 895	104 144 204	91 128 129	88 500 892
Soliditet (%)	12,60	41,40	62,27	67,62	39,99

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Ägarförhållanden

Företaget ägs till 50 % av MPB Invest AB, org nr 556768-3015, säte Borås och till 50 % av Tomtarvid i Borås AB, org nr 556698-1139, säte Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vad gäller delområdet Öresjö Ängar har bolaget fortsatt med försäljning av delområden. Bolaget jobbar vidare med att själva förädla och utveckla stadsdelen som kommer bli en betydande del av bolagets framtid de kommande åren. Parallellt med försäljningsprocessen finns en planering av infrastrukturen inom området.

Under räkenskapsåret har dotterbolaget Öresjö Ängar Förvaltning 3, Org.nr. 559129-8681, avyttrat aktier i Öresjö Ängar Dalen AB, Org.nr. 559320-5858, vilket påverkat resultatet positivt.

Borås kommun har prioriterat detaljplanen på Enhörningen 7 på Tullen där vi planerar att uppföra ett lägenhetshus om ca 40 st lägenheter i varierande storlekar.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	5 000 000	9 805 513	20 231 771	30 037 284
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			20 231 771	-20 231 771	0
Utdelning till aktieägare			-30 000 000		-30 000 000
Nedskrivning av uppskrivning	0	-1 600 000	1 600 000	0	1 600 000
Årets vinst				10 396 912	10 396 912
Belopp vid årets utgång	50 000	3 400 000	1 637 284	10 396 912	12 034 196
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			2022-12-31 5 325 000		2021-12-31 5 325 000

Viaredsstrands Fastigheter AB

Org.nr. 556868-9441

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserad vinst

1 637 283

årets vinst

10 396 912

12 034 195

Styrelsen föreslår att
till aktieägarna utdelas
i ny räkning överföres

12 000 000

34 195

12 034 195

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 12 000 000,00 kr. vilket motsvarar 24 000,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen 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, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

7

2023030201833

Viaredsstrands Fastigheter AB

Org.nr. 556868-9441

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		44 881 457	38 472 183
Övriga rörelseintäkter		693	62 471
		<u>44 882 150</u>	<u>38 534 654</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-42 654 330	-36 499 001
Övriga externa kostnader		-5 529 842	-3 985 528
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-2 700
		<u>-48 184 172</u>	<u>-40 487 229</u>
Rörelseresultat		-3 302 022	-1 952 575
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		13 788 308	22 844 935
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		425	23 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 799	-2 279
		<u>13 710 934</u>	<u>22 865 846</u>
Resultat efter finansiella poster		10 408 912	20 913 271
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-12 000	-681 500
		<u>-12 000</u>	<u>-681 500</u>
Resultat före skatt		10 396 912	20 231 771
Årets resultat		<u>10 396 912</u>	<u>20 231 771</u>

2023030201834

Viaredsstrands Fastigheter AB

Org.nr. 556868-9441

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	2	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		0	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	<u>3 952 000</u>	<u>5 552 000</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 952 000	5 552 000
Summa anläggningstillgångar		3 952 000	5 552 000
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Pågående arbeten för annans räkning		<u>50 351 793</u>	<u>13 328 014</u>
Summa varulager m.m.		50 351 793	13 328 014
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 900 584	9 984
Fordringar hos koncernföretag		52 967 757	51 634 819
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 356 210	36 210
Övriga fordringar		5 419	4 194 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>3 563</u>	<u>22 160</u>
Summa kortfristiga fordringar		57 233 533	55 897 530
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>11 288 678</u>	<u>9 971 351</u>
Summa kassa och bank		11 288 678	9 971 351
Summa omsättningstillgångar		118 874 004	79 196 895
SUMMA TILLGÅNGAR		122 826 004	84 748 895

2023030201835

2

Viaredsstrands Fastigheter AB

Org.nr. 556868-9441

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	4	<u>3 400 000</u>	<u>5 000 000</u>
Summa bundet eget kapital		3 450 000	5 050 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 637 283	9 805 513
Årets resultat		<u>10 396 912</u>	<u>20 231 771</u>
Summa fritt eget kapital		12 034 195	30 037 284
Summa eget kapital		15 484 195	35 087 284
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 233 913	783 837
Skulder till koncernföretag		9 994 967	1 961 225
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		36 225 532	39 905 532
Övriga skulder		51 536 597	6 931 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>350 800</u>	<u>80 000</u>
Summa kortfristiga skulder		107 341 809	49 661 611
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 826 004	84 748 895

2023030201836

2023030201837

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

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

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Inventarier, verktyg och maskiner	5

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Noter till balansräkningen

Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	91 413	91 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 413	91 413
Ingående avskrivningar	-91 413	-88 714
Årets avskrivningar	0	-2 699
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 413	-91 413
Utgående redovisat värde	0	0

NOTER

2023030201838

Not 3 Andelar i koncernföretag			2022-12-31	2021-12-31
Företag		Antal/Kap. andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
Organisationsnummer	Säte			
Viaredsfastigheter AB		500	3 852 000	5 452 000
556869-1215	Borås	100,00%		
Öresjö Ängar Holding AB		500	50 000	50 000
559153-6098	Borås	100,00%		
Enhörnet Holding AB		500	50 000	50 000
559234-5291	Borås	100,00%		
			<u>3 952 000</u>	<u>5 552 000</u>

Not 4 Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	5 000 000	11 000 000
Nedskrivning på uppskrivet belopp	-1 600 000	-6 000 000
Belopp vid årets utgång	3 400 000	5 000 000

Tidigare år har en uppskrivning av värdet på aktier i dotterbolag gjorts. Under året har ett delprojekt avyttrats varför återföring av denna uppskrivning gjorts. Kvarvarande uppskrivning avser en försiktig uppskattning av övervärdet på kvarvarande projekt.

Not 5 Eventualförpliktelser	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser	<u>120 400 000</u>	<u>63 400 000</u>
	120 400 000	63 400 000
<i>varav till förmån för koncernföretag</i>	<i>63 400 000</i>	<i>63 400 000</i>
<i>varav till förmån för BRF Dalen på Öresjö Ängar</i>		
<i>1</i>	<i>57 000 000</i>	<i>0</i>

Not 6 Koncernförhållanden

Företaget ägs till 50 % av MPB Invest AB, org nr 556768-3015, säte Borås och till 50 % av Tomtarivid i Borås AB, org nr 556698-1139, säte Borås.

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

Not 7 Definition av nyckeltal

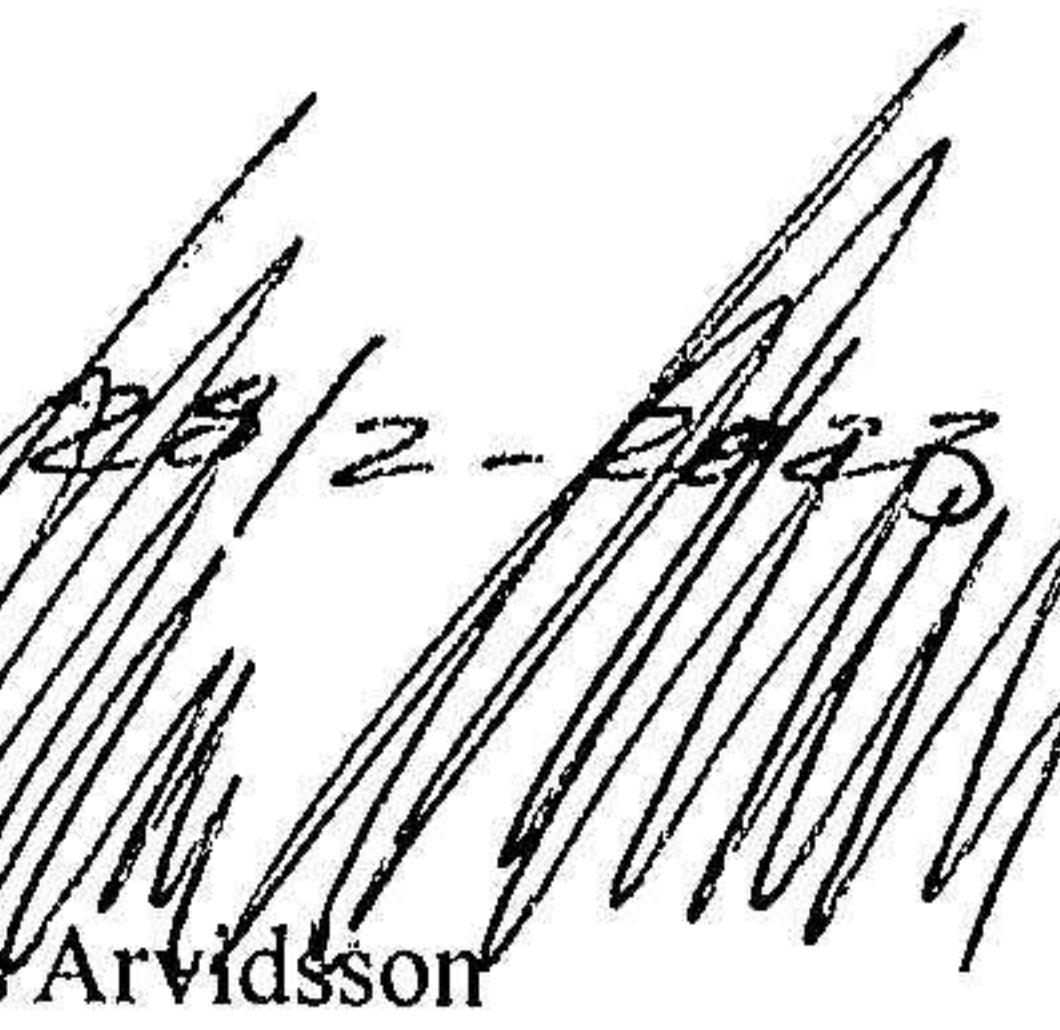
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



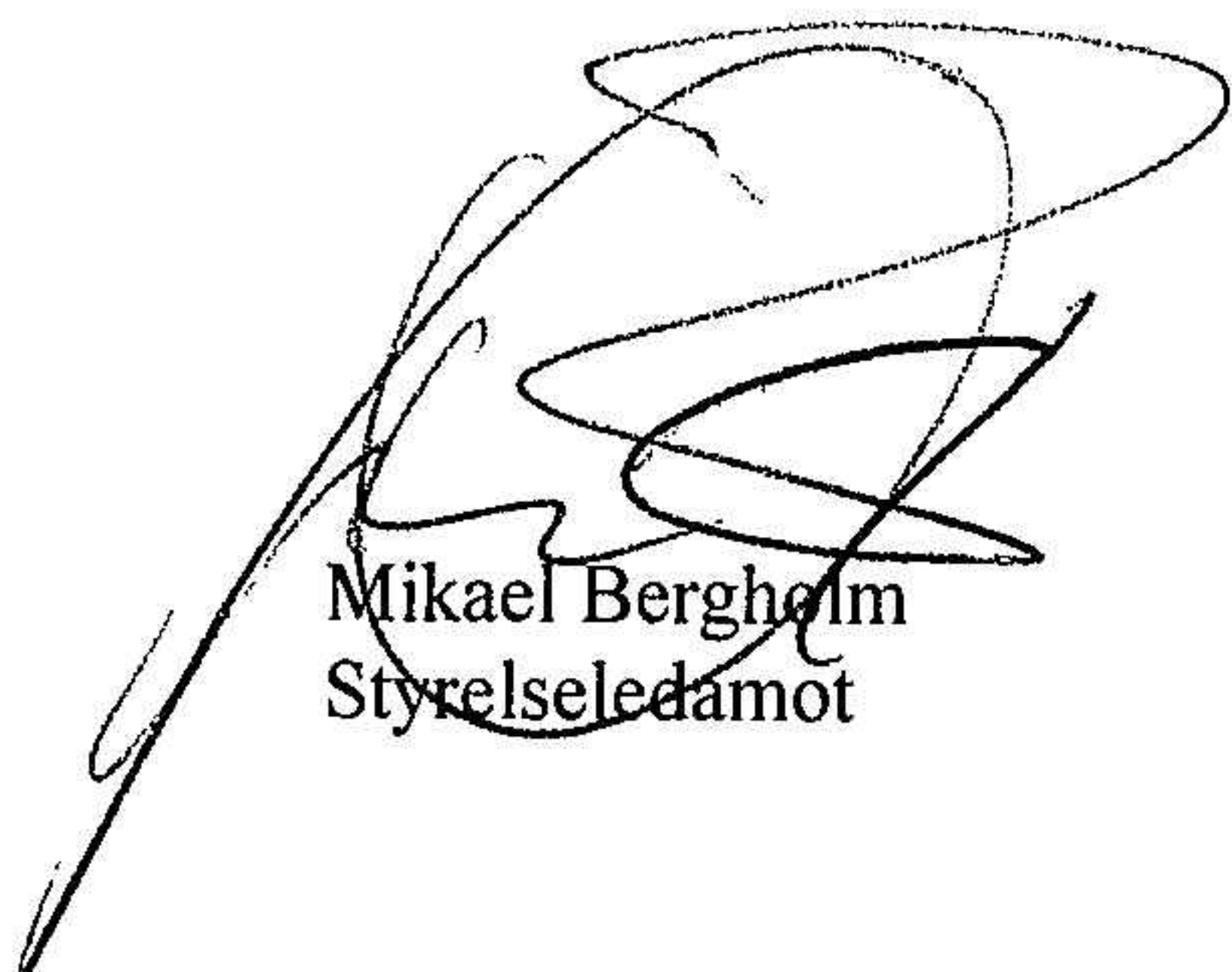
NOTER

2023030201839

Borås

28/2 - 2023


Anders Arvidsson
Styrelseledamot



Mikael Bergholm
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

28.2.2023



Per Anders Carlsson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Viaredsstrands Fastigheter AB
Org.nr. 556868-9441

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viaredsstrands Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viaredsstrands Fastigheter ABs 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Viaredsstrands 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 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 den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Viaredsstrands Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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 Viaredsstrands Fastigheter 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Borås den

28.2.2023



Per Anders Carlsson

Auktoriserad revisor