

**Årsredovisning**  
för  
**Vä Fastigheter AB**  
556227-3143

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-23.  
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:**

Perry Östman, Styrelseledamot  
2025-05-26

Styrelsen för Vä Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Företaget bedriver fastighetsförvaltning, handel med värdepapper och förvaltning av aktier i dotterföretag.

Dotterföretaget Grupplarm AB bedriver bevakningsverksamhet med huvudinriktning på bevakning och åtgärdsservice samt installationer och service av säkerhetssystem som larm, passage- och ITV-system m.m.

Dotterföretaget Grupplarm Service AB bedriver parkeringsbevakning.

Företaget har sitt säte i Kristianstad.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	6 097	5 966	5 617	5 137
Resultat efter finansiella poster	2 795	-2 337	2 582	2 536
Soliditet (%)	67,5	64,5	63,4	62,5

För definitioner av nyckeltal, se noter.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	150 000	30 000	33 438 242	1 234 474	<b>34 852 716</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-1 000 000		<b>-1 000 000</b>
Balanseras i ny räkning			1 234 474	-1 234 474	<b>0</b>
Årets resultat				3 963 032	<b>3 963 032</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>150 000</b>	<b>30 000</b>	<b>33 672 716</b>	<b>3 963 032</b>	<b>37 815 748</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 672 716
årets vinst	3 963 032
	<b>37 635 748</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	1 000 000
i ny räkning överföres	36 635 748
	<b>37 635 748</b>

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: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		6 097 342	5 966 190
Övriga rörelseintäkter		2 168	213 895
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>6 099 510</b>	<b>6 180 085</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-3 060 524	-3 000 441
Övriga externa kostnader		-225 919	-199 190
Personalkostnader	2	-246 635	-211 498
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 327 919	-1 139 091
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 860 997</b>	<b>-4 550 220</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 238 513</b>	<b>1 629 865</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		600 670	734 500
Ränteintäkter		157 810	80 048
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar		1 529 030	-4 040 389
Räntekostnader		-730 963	-740 768
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>1 556 547</b>	<b>-3 966 609</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 795 060</b>	<b>-2 336 744</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		3 008 000	3 082 300
Förändring av periodiseringsfonder		-1 100 000	1 990 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>1 908 000</b>	<b>5 072 300</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 703 060</b>	<b>2 735 556</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-740 028	-1 501 082
<b>Årets resultat</b>		<b>3 963 032</b>	<b>1 234 474</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	32 407 519	33 087 881
Inventarier, verktyg och installationer	4	3 036 463	3 394 217
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 443 982</b>	<b>36 482 098</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	1 726 000	1 726 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	11 088 899	9 960 399
Andra långfristiga fordringar	7	13 880 649	11 827 174
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 695 548</b>	<b>23 513 573</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 139 530</b>	<b>59 995 671</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		316 839	417 797
Fordringar hos koncernföretag		11 672	12 124
Övriga fordringar		425 563	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 101	131 408
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>883 175</b>	<b>561 329</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 008 945	521 919
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 008 945</b>	<b>521 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 892 120</b>	<b>1 083 248</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>64 031 650</b>	<b>61 078 919</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Aktiekapital		150 000	150 000
Reservfond		30 000	30 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		33 672 716	33 438 242
Årets resultat		3 963 032	1 234 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>37 635 748</b>	<b>34 672 716</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 815 748</b>	<b>34 852 716</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 790 000	5 690 000
Ackumulerade överavskrivningar		11 561	11 561
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 801 561</b>	<b>5 701 561</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		204 593	180 393
<b>Summa avsättningar</b>		<b>204 593</b>	<b>180 393</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	13 424 940	14 919 952
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 424 940</b>	<b>14 919 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	495 012	495 012
Leverantörsskulder		292 845	280 551
Skulder till koncernföretag		3 627 928	2 887 375
Skatteskulder		107 377	600 405
Övriga skulder		414 331	383 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		847 315	777 163
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 784 808</b>	<b>5 424 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 031 650</b>	<b>61 078 919</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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:	<u>Antal år</u>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
Byggnader	25-50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

#### Nyckeltalsdefinitioner

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	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 688 178	44 846 677
Inköp	206 250	841 501
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 894 428</b>	<b>45 688 178</b>
Ingående avskrivningar	-12 600 297	-11 739 256
Årets avskrivningar	-886 612	-861 041
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 486 909</b>	<b>-12 600 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 407 519</b>	<b>33 087 881</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 986 497	2 774 779
Inköp	133 552	1 211 718
Omklassificeringar	-50 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 070 049</b>	<b>3 986 497</b>
Ingående avskrivningar	-592 279	-314 229
Årets avskrivningar	-441 307	-278 051
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 033 586</b>	<b>-592 280</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 036 463</b>	<b>3 394 217</b>

#### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 726 000	1 726 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 726 000</b>	<b>1 726 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 726 000</b>	<b>1 726 000</b>

#### Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 000 788	13 604 150
Inköp	478 270	396 638
Försäljningar	-878 800	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 600 258</b>	<b>14 000 788</b>
Ingående nedskrivningar	-4 040 389	0
Återförda nedskrivningar	1 529 030	0
Årets nedskrivningar	0	-4 040 389
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-2 511 359</b>	<b>-4 040 389</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 088 899</b>	<b>9 960 399</b>

#### Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 827 174	10 999 000
Tillkommande fordringar	2 053 475	828 174
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 880 649</b>	<b>11 827 174</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 880 649</b>	<b>11 827 174</b>

#### Not 8 Långfristiga skulder

2024-12-31	2023-12-31
------------	------------

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 444 892	12 939 904
	<b>11 444 892</b>	<b>12 939 904</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 13 919 952 (15 414 964) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 424 940	14 919 952
	<b>13 424 940</b>	<b>14 919 952</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	495 012	495 012
	<b>495 012</b>	<b>495 012</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	24 068 000	24 068 000
	<b>24 068 000</b>	<b>24 068 000</b>

Kristianstad

Kristianstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

*Perry Östman*  
Perry Östman

2025-05-23

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-05-23

*Håkan Juhlin*  
Håkan Juhlin  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vä Fastigheter AB, Org.nr. 556227-3143

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vä 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 Vä 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 Vä 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 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.

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, förfälskning, 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 Vä 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 ledamot 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 Vä 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 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 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.

Kristianstad den 23 maj 2025

*Håkan Juhlin*  
Håkan Juhlin

Auktoriserad revisor