

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

556877-3567

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-04-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro den 30 april 2025



Birigta Kellgren

Årsredovisning

för

Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

556877-3567

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro 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

Information om verksamheten

Verksamheten omfattar fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Klöver 18 i Örebro med 51 lägenheter om 3.169 kvm samt en lokal om 40 kvm.

Bolaget har sitt säte i Örebro.

Viktiga förhållanden och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Ägarförhållanden

Ägarna i bolaget är Melins Fastighetsförvaltning AB org nr 556045-6211 med 75%, Birgitta Kellgren med 14,5% och Nils Kellgren med 10,5%.

Bolaget ingår i en koncern vars moderbolag är Förvaltnings AB Enen, org nr 556027-1040, med säte i Örebro. Koncernredovisning upprättas endast för hela koncernen av moderbolaget.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	4 920	4 635	4 439	4 324
Resultat efter finansiella poster	1 781	881	1 900	1 952
Balansomslutning	29 673	29 029	28 421	28 694
Soliditet (%)	12,8	9,1	8,9	5,5

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 130 895	433 694	1 614 589
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-200 000		-200 000
Balanseras i ny räkning		433 694	-433 694	0
Årets resultat			937 012	937 012
Belopp vid årets utgång	50 000	1 364 589	937 012	2 351 601

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 364 589
årets vinst	937 012
	2 301 601
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	500 000
i ny räkning överföres	1 801 601
	2 301 601

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.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	2	4 920 063	4 634 990
Övriga rörelseintäkter		76 423	42 305
Summa rörelsens intäkter		4 996 486	4 677 295
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-1 777 539	-2 427 257
Fastighetsskatt		-101 850	-99 759
Övriga rörelsekostnader	3	-18 622	-18 679
Avskrivningar		-251 843	-248 368
Summa rörelsekostnader		-2 149 854	-2 794 063
Rörelseresultat		2 846 632	1 883 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 899	27 393
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 110 991	-1 029 766
Summa finansiella poster		-1 066 092	-1 002 373
Resultat efter finansiella poster		1 780 540	880 859
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-521 000	-276 000
Summa bokslutsdispositioner		-521 000	-276 000
Resultat före skatt		1 259 540	604 859
Skatter			
Skatt på årets resultat		-322 528	-171 165
Årets resultat		937 012	433 694

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 429 391	27 681 234
Summa materiella anläggningstillgångar		27 429 391	27 681 234
Summa anläggningstillgångar		27 429 391	27 681 234
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 933	4 266
Övriga fordringar		91 494	240 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 810	12 742
Summa kortfristiga fordringar		131 237	257 736
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 112 588	1 269 589
Summa kassa och bank		2 112 588	1 269 589
Summa omsättningstillgångar		2 243 825	1 527 325
SUMMA TILLGÅNGAR		29 673 216	29 208 559

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 364 589

1 130 895

Årets resultat

937 012

433 694

Summa fritt eget kapital

2 301 601

1 564 589

Summa eget kapital

2 351 601

1 614 589

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 829 000

1 308 000

Summa obeskattade reserver

1 829 000

1 308 000

Långfristiga skulder

5

Långfristiga skulder

22 000 000

22 000 000

Summa långfristiga skulder

22 000 000

22 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

176 724

473 209

Skulder till koncernföretag

2 090 007

2 859 668

Övriga skulder

798 505

764 324

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

427 379

188 769

Summa kortfristiga skulder

3 492 615

4 285 970

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

29 673 216

29 208 559

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 100 år

ROT-renovering 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

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.

Värderingsmetod av fastighetsbeståndet

Värdepåverkande faktorer

Ett stort antal faktorer styr marknadsvärdet för hyreshus. För att marknaden ska vara effektiv krävs också att det finns tillgång till krediter. Följande delar har analyserats vid fastighetsvärderingen: hyresintäkterna, hyresgäststrukturen, driftskostnaderna samt fastighetens läge och tekniska skick.

Värderingsmetod

Jämförelser och analys har gjorts av genomförda köp av fastigheter och bostadsrätter inom respektive delmarknad. En uppbyggd direktavkastningsmodell har används vid värdering av samtliga fastigheter som bland annat tar hänsyn till fastighetens läge, tekniska status samt storlek.

I samband med bokslutet har en intern värdering gjorts.

Not 2 Hyresintäkter

	2024	2023
I hyresintäkterna fördelas enligt nedan:		
Bostadshyror	4 445 375	4 185 799
Lokalhyror	16 065	15 082
Garage- och parkeringshyror	481 119	471 753
Övrigt	5 384	1 019
	4 947 943	4 673 653
Vaknaser och rabatter		
Vakanser	-12 940	-23 721
Rabatter	-14 940	-14 942
	-27 880	-38 663
Totala hyresintäkter		
Totala hyresintäkter	4 920 063	4 634 990
	4 920 063	4 634 990

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 306 930	29 886 930
Inköp	0	420 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 306 930	30 306 930
Ingående avskrivningar	-2 625 696	-2 377 328
Årets avskrivningar	-251 843	-248 368
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 877 539	-2 625 696
Utgående redovisat värde	27 429 391	27 681 234
Taxeringsvärden byggnader	37 872 000	37 872 000
Taxeringsvärden mark	19 800 000	19 800 000
	57 672 000	57 672 000

2025050714469

Not 5 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	-22 000 000	-22 000 000
	-22 000 000	-22 000 000

Skulden förfaller inom fem år. Bolaget avser att förlänga eller lägga om krediten.

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

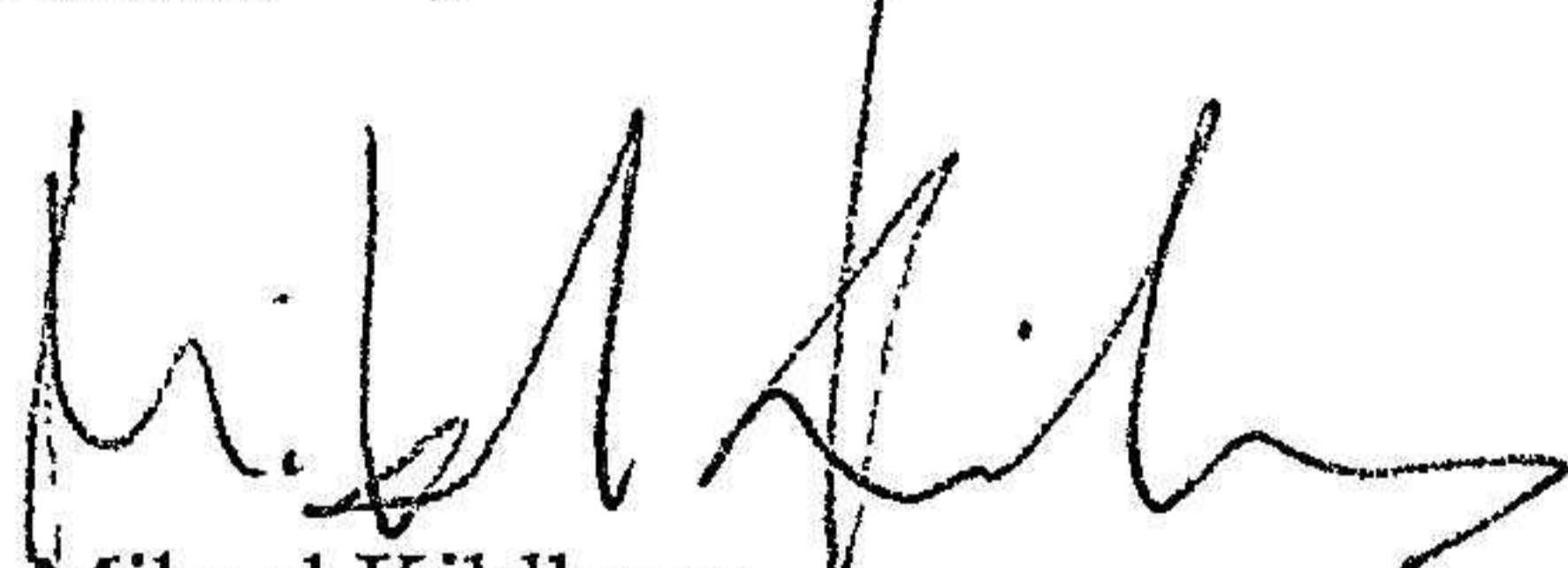
Not 7 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning finns inga eventualförpliktelser.

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen bedömer att det inte finns några väsentliga händelse efter räkenskapsårets slut.

Örebro 30/4 2025

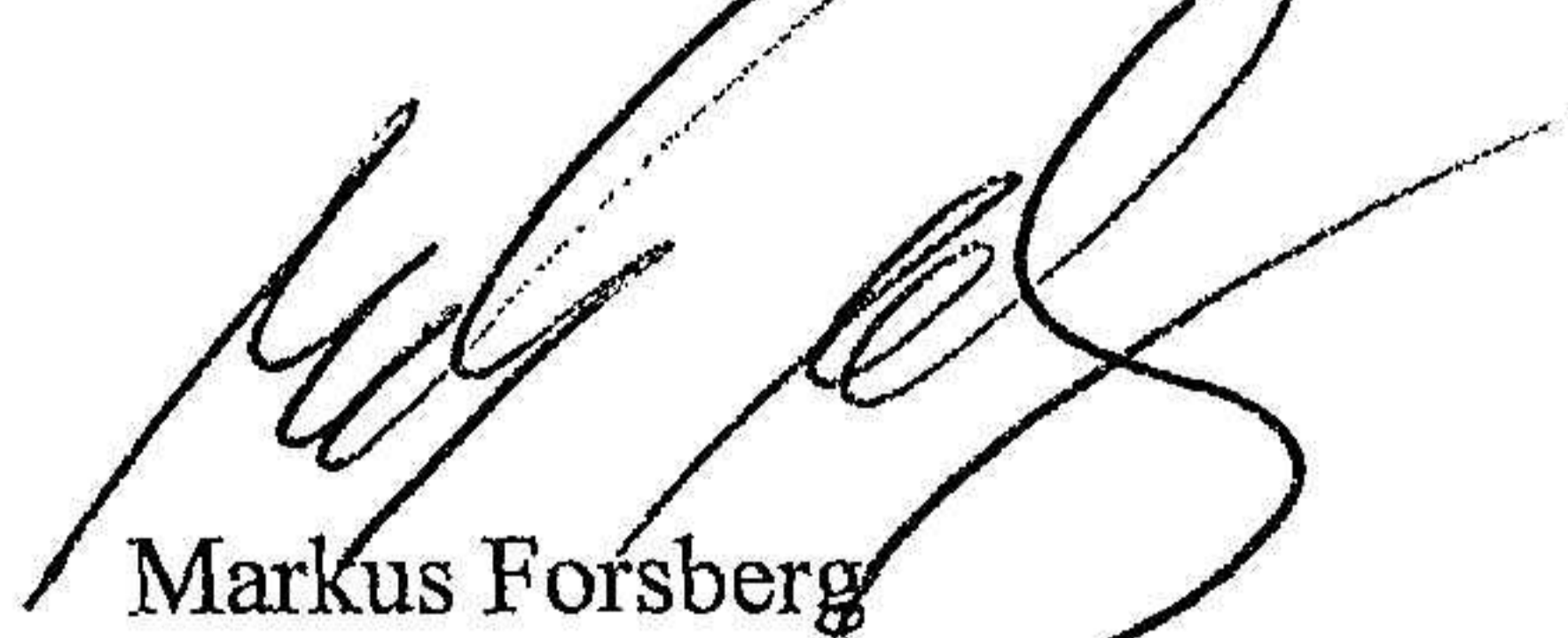


Mikael Kihlberg
Ordförande



Birgitta Kellgren

Min revisionsberättelse har lämnats 30/4 2025



Markus Forsberg
Auktoriserad revisor

Faktiskt överensstämmande
med originalet intygas:



019-164847

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB

Org.nr. 556877 - 3567

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro 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 Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro 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 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 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 Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Västra Ban i Örebro AB enligt god revisors sed 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 försumelse 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 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 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.

Örebro 2025-04-30

Markus Forsberg
Auktoriserad revisor

Skickas till klienten i originalformatet
Med originalet uttrycks:

079-164849