


Årsredovisning för
Vardagshem Fastigheter AB
559279-8440

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

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 21/3. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Lidingö 2024

Oscar Mann
VD

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vardagshem Fastigheter AB, 559279-8440, med säte i Stockholm Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten färdigställdes byggnation av 11 nya lägenheter på Lyckebo genom påbyggnad av ett nytt våningsplan på respektive huskropp. De tillkommande lägenheterna förväntas tillföra hyresintäkter om ytterligare 1,2 mkr på årsbasis från och med tredje kvartalet 2023.

Ombyggnationen av Kasernhus 4 med ytterligare 57 lägenheter i Strängnäs färdigställdes under mars månad. Bolaget tillträdde den 30 mars 2023 och fastigheten förväntas tillföra koncernen hyresintäkter om 6,4 mkr på årsbasis från och med andra kvartalet 2023.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	Belopp i kr		
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	-		37 728
Resultat efter finansiella poster	-2 083 024	-1 831 391	-3 141 261
Resultat före skatt	-1 363 023	-511 391	-1 661 261
Balansomslutning	74 815 482	48 855 097	46 283 046
Soliditet %	98,7	94,3	93

Definitioner: se noter

Eget kapital

	Aktiekapital,	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Vid årets början	1 000 000		45 558 592	-511 391	45 047 201
Erhållna aktieägartillskott			29 173 795		29 173 795
Omf föreg års vinst			-511 391	511 391	
Årets resultat				-1 363 024	-1 363 024
Vid årets slut	1 000 000		74 220 996	-1 363 024	72 857 972

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 75 715 073 kr (46 541 278kr).

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	74 220 996
Årets resultat	<u>-1 363 023</u>
Totalt	72 857 973
Balanseras i ny räkning	<u>72 857 973</u>
Summa	72 857 973

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2024062718490

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens kostnader			
Förvärvsrelaterade kostnader		-41 485	-269 550
Övriga externa kostnader		-726 792	-383 733
Personalkostnader	2	-1 501 291	-1 178 112
Rörelseresultat		-2 269 568	-1 831 395
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		186 831	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-287	-
Resultat efter finansiella poster		-2 083 024	-1 831 391
Koncernbidrag		720 000	1 320 000
Resultat före skatt		-1 363 024	-511 391
Årets resultat		-1 363 024	-511 391

2024062718491

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	3	45 370 311	36 199 624
Fordringar hos koncernföretag	4	22 351 680	11 545 000
		<u>67 721 991</u>	<u>47 744 624</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>67 721 991</u>	<u>47 744 624</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 791 395	870 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 671	15 364
		<u>1 807 066</u>	<u>885 364</u>
<i>Kassa och bank</i>		5 286 425	225 109
Summa omsättningstillgångar		<u>7 093 491</u>	<u>1 110 473</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>74 815 482</u>	<u>48 855 097</u>

2024062718492

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		74 220 996	45 558 593
Årets resultat		-1 363 024	-511 391
		<u>72 857 972</u>	<u>45 047 202</u>
Summa eget kapital		<u>73 857 972</u>	<u>46 047 202</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	5	-	2 468 605
Övriga långfristiga skulder		-	23 795
		<u>-</u>	<u>2 492 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		125 381	73 354
Skulder till koncernföretag		520 000	-
Skatteskulder		40 344	47 100
Övriga kortfristiga skulder		48 119	47 495
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 666	147 546
		<u>957 510</u>	<u>315 495</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 815 482</u>	<u>48 855 097</u>

2024062718493

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medeltalet anställda har varit	1	1
Totalt	1	1

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	36 199 624	32 699 624
-Förvärv	8 170 687	-
-Aktieägartillskott	1 000 000	3 500 000
Redovisat värde vid årets slut	45 370 311	36 199 624

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

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

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

Not 4 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 545 000	11 545 000
-Tillkommande fordringar	22 351 680	-
-Reglerade fordringar	-11 545 000	
Redovisat värde vid årets slut	22 351 680	11 545 000

Ovanstående avser lån inkl hyresgaranti till Kasernhus för inköp av Lillskär

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		2 468 605

Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser

Generell borgen ställd för dotterbolag finns till ett belopp om 193 584 937 kr.

Not 7 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Lidingö den dag elektronisk underskrift visar.

Gunnar Dahl
Styrelseordförande

Fredrik Söderlindh
Styrelseledamot

Oscar Mann
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag min elektroniska underskrift visar.

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

2024062718496



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2024 19:47
SENT BY OWNER:
Margareta Kleberg · 19.03.2024 20:15
DOCUMENT ID:
BJx3NvPA6
ENVELOPE ID:
HkEDVwDA6-BJx3NvPA6

DOCUMENT NAME:
ÅR 2023 Vardagshem.pdf
8 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	METADATA
Carl Fredrik Gustav Söderlindh fredrik@educations.com	Signed	19.03.2024 21:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/21)
	Authenticated	19.03.2024 21:11	Low	IP: 88.19.229.148
Gunnar Arne Dahl gunnar.dahl@telia.com	Signed	19.03.2024 21:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/06/04)
	Authenticated	19.03.2024 21:23	Low	IP: 84.217.78.61
OSCAR MANN oscar@vardagshem.se	Signed	19.03.2024 22:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/05/31)
	Authenticated	19.03.2024 22:18	Low	IP: 151.177.36.171
Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.kleberg@bdo.se	Signed	20.03.2024 19:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
	Authenticated	20.03.2024 19:44	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.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

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 2023.

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 2023 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 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 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vardagshem Fastigheter 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 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 tryggt 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 tryggt 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 eller verkställande direktören 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 revisions sed

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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024 enligt digital signering

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

2024062718499



Document history

COMPLETED BY ALL:
20.03.2024 19:43
SENT BY OWNER:
Margareta Kleberg • 20.03.2024 19:37
DOCUMENT ID:
S1ZwTo_R6
ENVELOPE ID:
HJTb6sdRp-S1ZwTo_R6

DOCUMENT NAME:
RB Vardagshem.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	20.03.2024 19:43 20.03.2024 19:40	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