

Årsredovisning
för
Väneryrbostäder AB
559277-7436

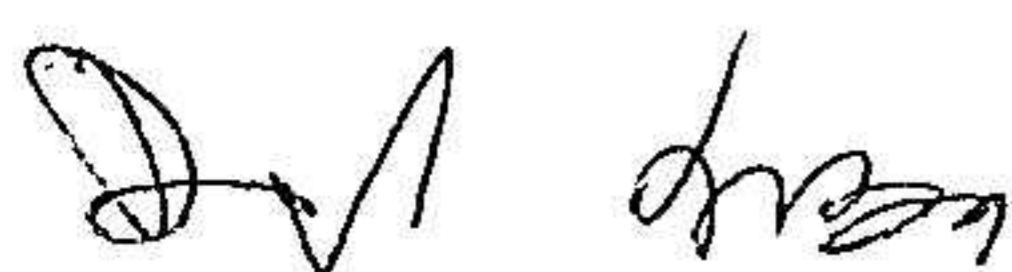
Räkenskapsåret
2022-07-01 – 2023-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Väneryrbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-12 - 15. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2023-12 - 15



Daniel Jakobsson

Årsredovisning
för
Väneryrbostäder AB

559277-7436

Räkenskapsåret

2022-07-01 – 2023-06-30

Styrelsen för Väneryrbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30.

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

Bolagets verksamhet går ut på att äga och hyra ut bostäder. Se vidare information under väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget förvärvade under 2021 tre markområden i Väne-Ryr. Arbetet med att färdigställa nyproducerade hyreslägenheter för uthyrning har pågått under 2022/2023. Under föregående räkenskapsår blev ett av hyreshusen färdigställt och uthyrning har därefter succesivt påbörjats. Detta förklarar den ökade omsättningen jämfört med föregående år. Resterande två hyreshus är ännu ej färdigställda.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Concretius Fastigheter AB, org. nr. 559258-3537.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21 (9 mån)
Nettoomsättning	899	104	0
Resultat efter finansiella poster	95	-321	-77
Soliditet (%)	2,0	0,8	0,6

2023122710803

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	397 000	3 267	-323 537	101 730
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-323 537	323 537	0
Uppskjuten skatt		-9 528	9 528		0
Årets resultat				69 594	69 594
Belopp vid årets utgång	25 000	387 472	-310 742	69 594	171 324

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 80 000 (80 000 kr).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-310 742
årets vinst	69 594
	-241 148
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-241 148
	-241 148

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

Resultaträkning	Not	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		899 070	104 333
Övriga rörelseintäkter		47 979	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-335 403	-169 765
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 533	-11 679
		-499 936	-181 444
Rörelseresultat		447 113	-77 111
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 849	616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 736	-244 749
		-351 887	-244 133
Resultat efter finansiella poster		95 226	-321 244
Resultat före skatt		95 226	-321 244
Skatt på årets resultat		-25 632	-2 293
Årets resultat		69 594	-323 537

Balansräkning

Not

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	7 910 886	7 718 116
Inventarier, verktyg och installationer	3	42 284	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	381 837	443 108
		8 335 007	8 161 224

Summa anläggningstillgångar

8 335 007

8 161 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		10 426	18 801
Fordringar hos koncernföretag		190 153	120 571
Övriga fordringar		21 895	10 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 084	4 196 517
		248 558	4 346 391

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		306 771	4 346 392
-----------------------------	--	----------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

8 641 778

12 507 616

Balansräkning	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	5	387 472	397 000
		412 472	422 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-310 742	3 267
Årets resultat		69 594	-323 537
		-241 148	-320 270
Summa eget kapital		171 324	101 730
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	6	130 925	105 293
Summa avsättningar		130 925	105 293
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	7 570 000	600 000
Skulder till koncernföretag		269 141	261 916
Summa långfristiga skulder		7 839 141	861 916
Kortfristiga skulder			
Byggnadskredit	8	0	7 689 498
Skulder till kreditinstitut		138 000	0
Leverantörsskulder		0	143 750
Skulder till koncernföretag		162 321	0
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		57 000	23 000
Aktuella skatteskulder		13 784	8 824
Övriga skulder		37 581	193 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		91 702	3 379 959
Summa kortfristiga skulder		500 388	11 438 677
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 641 778	12 507 616

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	1%
Elledningar	2%
Stam	2%
Fasad	2,5%
Fönster	2,9%
Tak	3,3%
Värme	4%
Ventilation	4%
Fiber	5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstodgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

2023122710809

Not 2 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 229 795	370 528
Inköp	356 586	6 701 673
Omklassificeringar	0	4 354 111
Avdrag investeringsstöd	0	-4 196 517
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 586 381	7 229 795
Ingående avskrivningar	-11 679	
Årets avskrivningar	-163 816	-11 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 495	-11 679
Ingående uppskrivningar	500 000	0
Årets uppskrivningar	0	500 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	500 000	500 000
Utgående redovisat värde	7 910 886	7 718 116
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	7 910 886	7 718 116
Verkligt värde	11 630 000	11 630 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Inköp	43 001	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 001	0
Årets avskrivningar	-717	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717	0
Utgående redovisat värde	42 284	0

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	443 108	4 363 477
Inköp	375 128	433 742
Omklassificeringar	-444 583	-4 354 111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 653	443 108
Utgående redovisat värde	373 653	443 108

Not 5 Uppskrivningsfond

	2023-06-30	2022-06-30
Belopp vid årets ingång	397 000	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	500 000
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-9 528	0
Avsättning för uppskjutna skatter	0	-103 000
Belopp vid årets utgång	387 472	397 000

Not 6 Avsättningar

	2023-06-30	2022-06-30
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	105 293	0
Årets avsättningar	28 104	105 293
Under året återförda belopp	-2 472	0
	130 925	105 293

Not 7 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	7 018 000	600 000
	7 018 000	600 000

Not 8 Byggnadskredit

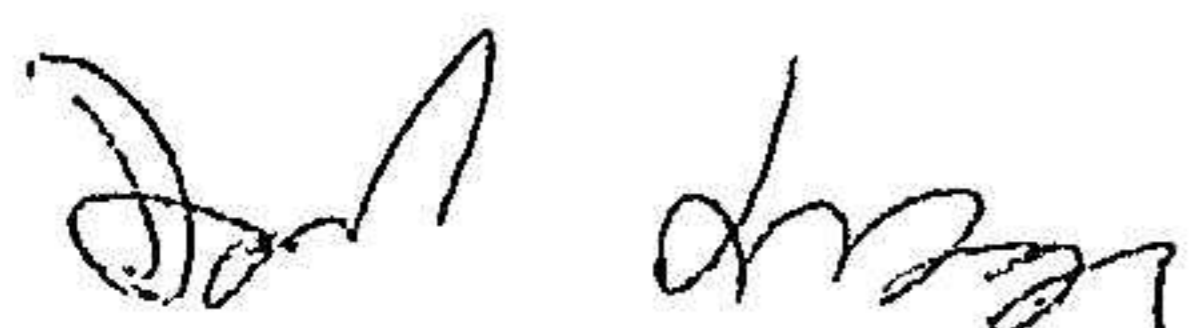
	2023-06-30	2022-06-30
Beviljat belopp på byggnadskrediten uppgår till	0	7 700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	7 689 498
<u>Ställda säkerheter</u>		
Fastighetsinteckning	0	7 700 000
	0	7 700 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	8 300 000	600 000
Fastighetsinteckningar, för byggnadskredit, se även not 8	0	7 700 000
	8 300 000	8 300 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Uddevalla 2023- 12 - 15



Daniel Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023- 12 - 15



Jonas Edvinsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Väneryrbostäder AB
Org.nr 559277-7436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Väneryrbostäder AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Väneryrbostäder ABs finansiella ställning per den 2023-06-30 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 Väneryrbostäder 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens

webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Vänerystäder AB för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Vänerystäder 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 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.

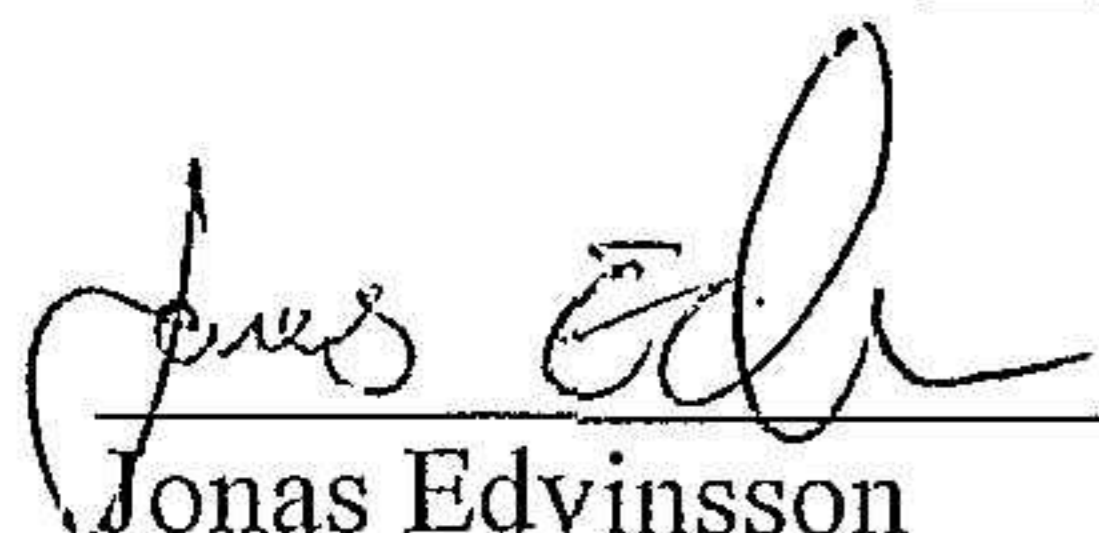
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens

webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uddevalla 2023-12 - 15



Jonas Edvinsson

Auktoriserad revisor