

# ÅRSREDOVISNING

för

## VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30

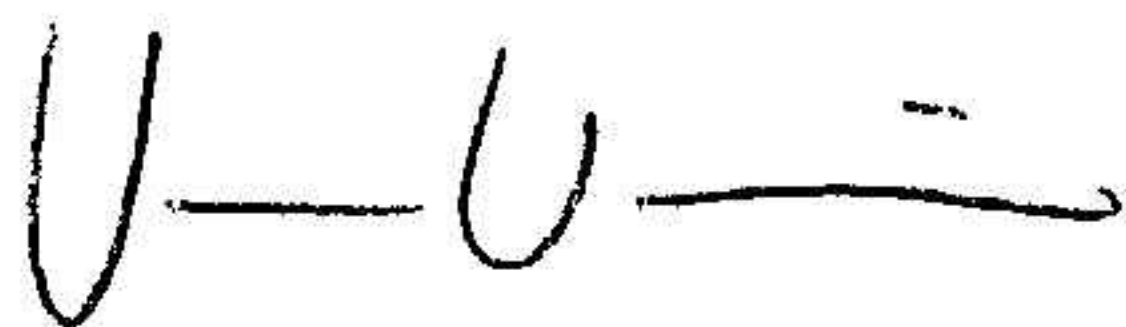
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i VT Varis Fastigheter AB intygar, att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 september 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Göteborg 2023-09-22



Vesa Varis

# VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning samt handel med värdepapper.

Bolaget är komplementär i KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB, 916558-3601.

Företagets säte är Göteborg

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets aktiedepå har fallit kraftigt i värde varför en större nedskrivning gjorts. Detta har i hög grad bidragit till bolagets dåliga nettoresultat.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	1 198	1 169	1 068	1 114
Resultat efter finansiella poster	-539	1 148	988	1 050
Soliditet (%)	51,8	57,2	51,2	49,2
Balansomslutning	6 259	7 482	7 162	6 496

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	67 505	2 492 958	777 104	3 437 567
Utdelning			-300 000	0	-300 000
Balanseras i ny räkning			777 104	-777 104	0
Årets resultat				-616 113	-616 113
Belopp vid årets utgång	100 000	67 505	2 970 062	-616 113	2 521 454

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 970 062
Årets resultat	-616 113
	<u>2 353 949</u>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>2 353 949</u>
	2 353 949

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

**VT Varis Fastigheter AB**

Org.nr. 556603-5159

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 198 415	1 169 178
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 198 415	1 169 178
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader fastigheten		-304 637	-287 004
Övriga externa kostnader		-65 878	-61 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 418	-127 418
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-497 933	-476 049
<b>Rörelseresultat</b>		700 482	693 129
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	331 515	489 695
Resultat från kortfristiga placeringar	3	-1 497 980	0
Ränteintäkter		1 102	600
Räntekostnader		-74 473	-35 840
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 239 836	454 455
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-539 354	1 147 584
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		160 000	-165 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		160 000	-165 000
<b>Resultat före skatt</b>		-379 354	982 584
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-236 759	-205 480
<b>Årets resultat</b>		<b>-616 113</b>	<b>777 104</b>

2023103009858



**VT Varis Fastigheter AB**

Org.nr. 556603-5159

**BALANSRÄKNING**

2023-04-30

2022-04-30

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

67 505

67 505

**Summa bundet eget kapital**

167 505

167 505

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

2 970 062

2 492 958

Årets resultat

-616 113

777 104

**Summa fritt eget kapital**

2 353 949

3 270 062

**Summa eget kapital**

2 521 454

3 437 567

**Obeskattade reserver**

Periodiseringsfonder

905 000

1 065 000

**Summa obeskattade reserver**

905 000

1 065 000

**Långfristiga skulder**

8

Övriga skulder till kreditinstitut

2 175 000

2 350 000

**Summa långfristiga skulder**

2 175 000

2 350 000

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

180 000

200 000

Leverantörsskulder

38 969

1 399

Skatteskulder

45 149

43 986

Övriga skulder

330 822

339 725

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

62 447

44 374

**Summa kortfristiga skulder**

657 387

629 484

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

6 258 841

7 482 051 A

2023103009860

**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*  
Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	25
Markinventarier	20
Inventarier	5

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag</b>	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>
Resultatandel kommanditbolag	<u>331 515</u>	<u>489 695</u>
	331 515	489 695

<b>Not 3 Resultat från kortfristiga placeringar</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Nedskrivningar	<u>1 497 980</u>	<u>0</u>
	1 497 980	0

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>6 126 434</u>	<u>6 126 434</u>
Utgående anskaffningsvärden	6 126 434	6 126 434
Ingående avskrivningar	-2 110 598	-1 994 080
Årets avskrivningar	<u>-116 518</u>	<u>-116 518</u>
Utgående avskrivningar	<u>-2 227 116</u>	<u>-2 110 598</u>
Redovisat värde	3 899 318	4 015 836
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	2 771 000	2 771 000
Byggnader	<u>3 809 000</u>	<u>3 809 000</u>
	6 580 000	6 580 000

<b>Not 5 Markinventarier</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	<u>218 000</u>	<u>218 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	218 000	218 000
Ingående avskrivningar	-119 900	-109 000
Årets avskrivningar	<u>-10 900</u>	<u>-10 900</u>
Utgående avskrivningar	<u>-130 800</u>	<u>-119 900</u>
Redovisat värde	87 200	98 100

# VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

## NOTER

Not 6	Inventarier	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Utgående anskaffningsvärden	15 000	15 000
	Ingående avskrivningar	-15 000	-15 000
	Utgående avskrivningar	-15 000	-15 000
	Redovisat värde	0	0

Not 7	Andelar i koncernföretag	2023-04-30	2022-04-30
-------	--------------------------	------------	------------

Företag	Antal /Kapital- andel %	Redovisat värde	Redovisat värde
<b>Organisationsnummer</b> KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB 916558-3601	<b>Säte</b> Göteborg	1 100%	1 213 199
		1 213 199	1 183 462

Uppgifter om eget kapital och resultat	Eget kapital	Resultat
KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB	695 523	331 515

KABO Bostad och Fastighetsbyrå KB		
Ingående anskaffningsvärden	1 183 462	1 044 734
Resultatandel	331 515	489 695
Nettouttag under året	-301 778	-350 967
Utgående anskaffningsvärden	1 213 199	1 183 462
Redovisat värde	1 213 199	1 183 462

Uppgifter om eget kapital och resultat avser 2022-12-31.

Not 8	Långfristiga skulder	2023-04-30	2022-04-30
-------	----------------------	------------	------------

Förfaller mellan 2 och 5 år	720 000	800 000
Förfaller senare än 5 år	1 455 000	1 550 000
	2 175 000	2 350 000

# VT Varis Fastigheter AB

Org.nr. 556603-5159

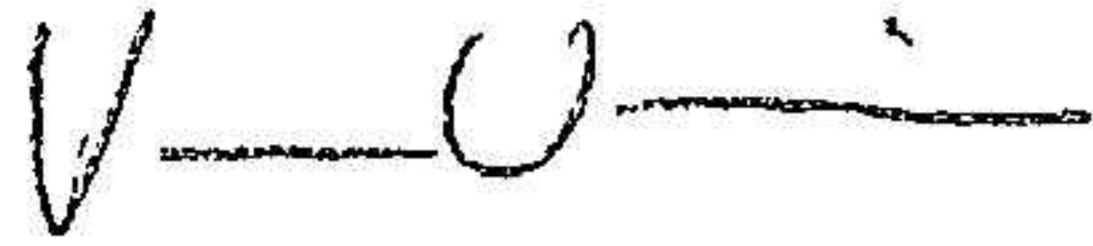
## NOTER

### Övriga noter

Not 9	Ställda säkerheter	2023-04-30	2022-04-30
	Fastighetsinteckningar	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
	Summa ställda säkerheter	6 000 000	6 000 000

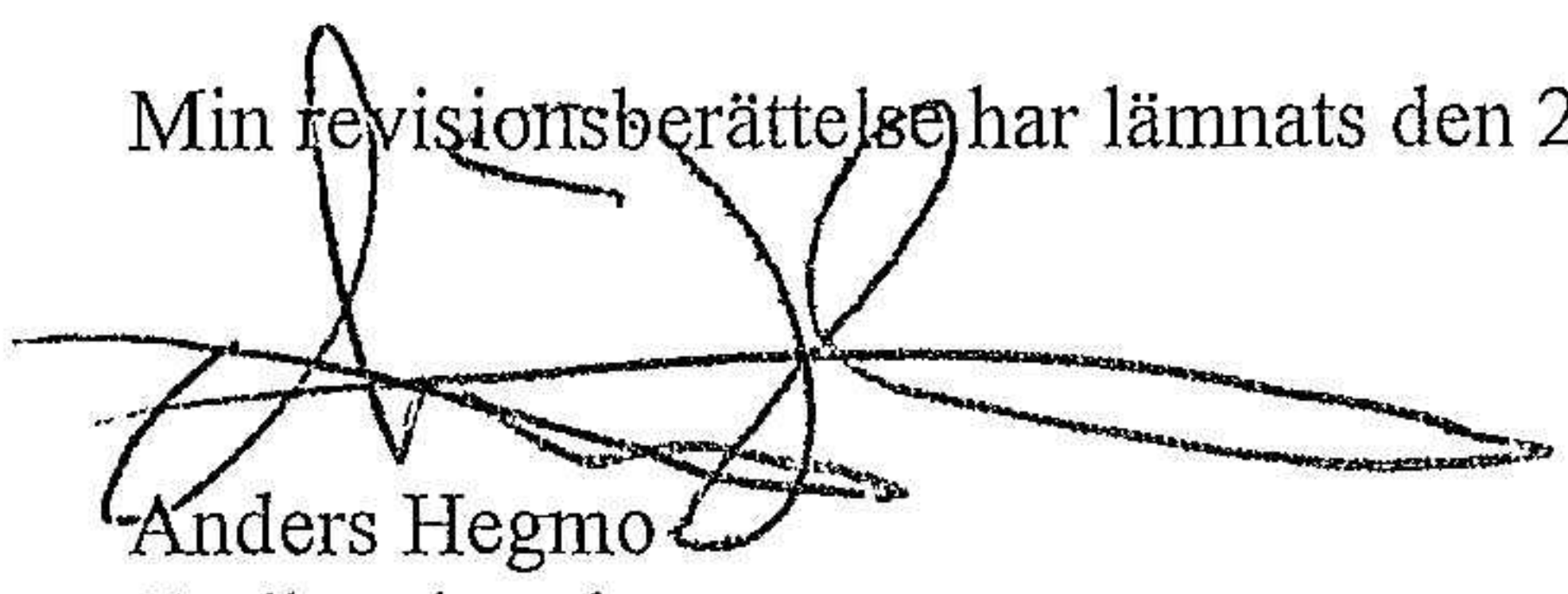
Not 10	Eventualförpliktelser	2023-04-30	2022-04-30
	Komplementäransvar i kommanditbolag	<u>1 107 482</u>	<u>1 199 310</u>
		1 107 482	1 199 310

Göteborg



Vesa Varis  
2023-09-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 september 2023.



Anders Hegmo  
Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i VT Varis Fastigheter AB  
Org.nr. 556603-5159

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för VT Varis Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VT Varis Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 april 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 VT Varis 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, 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 VT Varis Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-05-01 -- 2023-04-30 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till VT Varis 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 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:

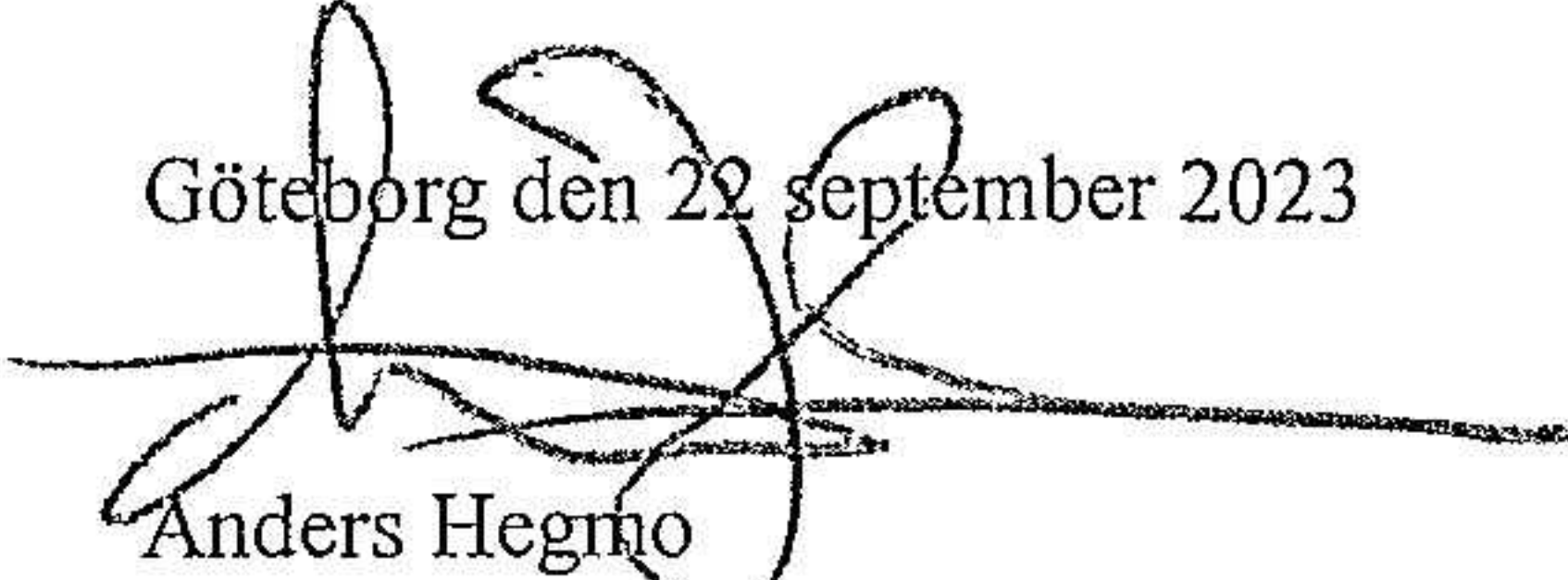
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

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.

Göteborg den 22 september 2023



Anders Hegro  
Godkänd revisor