

Årsredovisning för  
**Vimpelkullen Fastigheter AB**  
556515-1114


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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vimpelkullen Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-24. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Trollhättan 2024-06-24

  
Lars Andersson Ekberg  
Styrelseordförande

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Vimpelkullen Fastigheter AB, 556515-1114, med säte i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verksamheten består av att äga och förvalta fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Toppön 2 i centrala Trollhättan, vilken förvärvats genom gåva under år 2008 och då upptogs i balansräkningen till sitt marknadsvärde.

Bolaget äger också aktier i flera dotterbolag med tillhörande dotterdotterbolag, vilka i sin tur äger och förvaltar fastigheter i Göteborg och Stockholm.

Vimpelkullen Fastigheter AB ägs till 100% av Vimpelkullen AB (556218-8630) med säte i Trollhättan.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har utvecklats i stort sett enligt förväntan.

Företagets lån hos kreditinstitut är föremål för villkorsändring under kommande år och redovisas därför som kortfristig skuld i balansräkningen per 2023-12-31.

Till följd av finanseringsbehov i andra bolag i koncernen, har företagets långfristiga fordringar hos koncernföretag ökat mot tidigare år.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 184 536	2 325 655	2 298 059	2 277 939
Resultat efter finansiella poster	1 115 964	1 148 212	24 101 855	920 335
Soliditet, %	68	69	76	58

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	100 000	20 000	69 479 292	924 490	70 523 782
Disposition enl årsstämmobeslut					
Balanseras i ny räkning			924 490	-924 490	
Årets resultat				841 074	841 074
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>70 403 782</b>	<b>841 074</b>	<b>71 364 856</b>



## Resultatdisposition

Belopp i kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	70 403 782
Årets resultat	841 074
Totalt	<u>71 244 856</u>
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	<u>71 244 856</u>
Summa	71 244 856

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 184 536	2 325 655
Övriga rörelseintäkter		-	28 100
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 184 536</b>	<b>2 353 755</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-1 253 379	-1 170 665
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-315 600	-315 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 568 979</b>	<b>-1 486 265</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>615 557</b>	<b>867 490</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3	759 323	442 602
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	129 456	18 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-388 372	-179 993
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>500 407</b>	<b>280 722</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 115 964</b>	<b>1 148 212</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 115 964</b>	<b>1 148 212</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-274 890	-223 722
<b>Årets resultat</b>		<b>841 074</b>	<b>924 490</b>

W

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	15 548 500	15 864 100
Summa materiella anläggningstillgångar		15 548 500	15 864 100
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	17 455 644	17 455 644
Fordringar hos koncernföretag	8	66 691 133	59 849 795
Summa finansiella anläggningstillgångar		84 146 777	77 305 439
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 695 277</b>	<b>93 169 539</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 649	69 807
Fordringar hos koncernföretag		1 766 908	2 046 068
Övriga fordringar		72 315	54 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 895	11 872
Summa kortfristiga fordringar		1 875 767	2 182 140
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 570 111	6 766 940
Summa kassa och bank		3 570 111	6 766 940
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 445 878</b>	<b>8 949 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>105 141 155</b>	<b>102 118 619</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		70 403 782	69 479 292
Årets resultat		841 074	924 490
Summa fritt eget kapital		71 244 856	70 403 782
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 364 856</b>	<b>70 523 782</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	-
Skulder till koncernföretag	10	19 551 647	17 243 677
Övriga skulder	11	-	57 260
Summa långfristiga skulder		19 551 647	17 300 937
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	13 845 000	14 010 000
Förskott från kunder		5 429	5 429
Leverantörsskulder		35 114	10 943
Skatteskulder		37 244	-
Övriga skulder		18 852	3 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		283 013	264 278
Summa kortfristiga skulder		14 224 652	14 293 900
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>105 141 155</b>	<b>102 118 619</b>



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

#### Definition av nyckeltal

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

##### Soliditet

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

#### Skatt

Bolaget tillämpar BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag och redovisar därmed inte uppskjuten skatt i resultat- och balansräkning. Per balansdagen finns en temporär skillnad mellan fastighetens skattemässiga värde och dess bokförda värde uppgående till 10 834 065 (11 049 685) kronor.

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	759 323	442 602
<b>Summa</b>	<b>759 323</b>	<b>442 602</b>



#### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	129 456	18 113
<b>Summa</b>	<b>129 456</b>	<b>18 113</b>

#### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	220 578	14 923
Räntekostnader, övriga	167 794	165 070
<b>Summa</b>	<b>388 372</b>	<b>179 993</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 360 000	20 360 000
	<u>20 360 000</u>	<u>20 360 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 495 900	-4 180 300
-Årets avskrivning enligt plan	-315 600	-315 600
Vid årets slut	<u>-4 811 500</u>	<u>-4 495 900</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>15 548 500</b>	<b>15 864 100</b>

#### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 455 644	17 455 644
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>17 455 644</b>	<b>17 455 644</b>

#### Specifikation av bolagets 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
Gbg Inom Vallgraven 3-4 AB, 556724-2580, Göteborg	1 000	100	17 305 644
Vimpelkullen Holding AB, 559004-5067, Trollhättan	50 000	100	50 000
Vimpelkullen Finnboda AB, 559067-6564, Trollhättan	1 000	100	100 000
			<u>17 455 644</u>

#### Not 8 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 849 795	37 230 385
-Tillkommande fordringar	14 392 638	22 619 410
-Reglerade fordringar	-7 551 300	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>66 691 133</b>	<b>59 849 795</b>



## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Totala skulder till kreditinstitut	13 845 000	14 010 000
Avgår kortfristig del:	-165 000	-165 000
Nästa års amortering:	-13 680 000	-13 845 000
	-	-

Lån som är föremål för omförhandling nästkommande räkenskapsår redovisas i sin helhet som kortfristiga, eftersom avtal om omförhandling inte har träffats per 231231. Avsikten är dock att omförhandla lånen med liknande amorteringsvillkor. Med nuvarande amorteringstakt beräknas andelen av skulder som förfaller efter fem år uppgå till 13 020 tkr (13 185 tkr).

## Not 10 Skulder till koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	-	-
	-	-

## Not 11 Övriga skulder

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

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 000 000</b>	<b>15 000 000</b>

### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Företaget har ingått avtal om förvärv av bolag innehållande en fastighet. Finansiering av förvärvet kommer att ske dels med koncernens egen likviditet till följd av tidigare års upparbetade vinster och dels genom utökad belåning av koncernens nuvarande fastigheter.

## Not 14 Koncernuppgifter

Företaget utgör moderföretag för en koncern med dotterföretag enligt not 7. Vimpelkullen Fastigheter AB är i sin tur ett helägt dotterföretag till Vimpelkullen AB (556218-8630) med säte i Trollhättan.

Med hänvisning till reglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 3 § upprättas inte koncernredovisning.

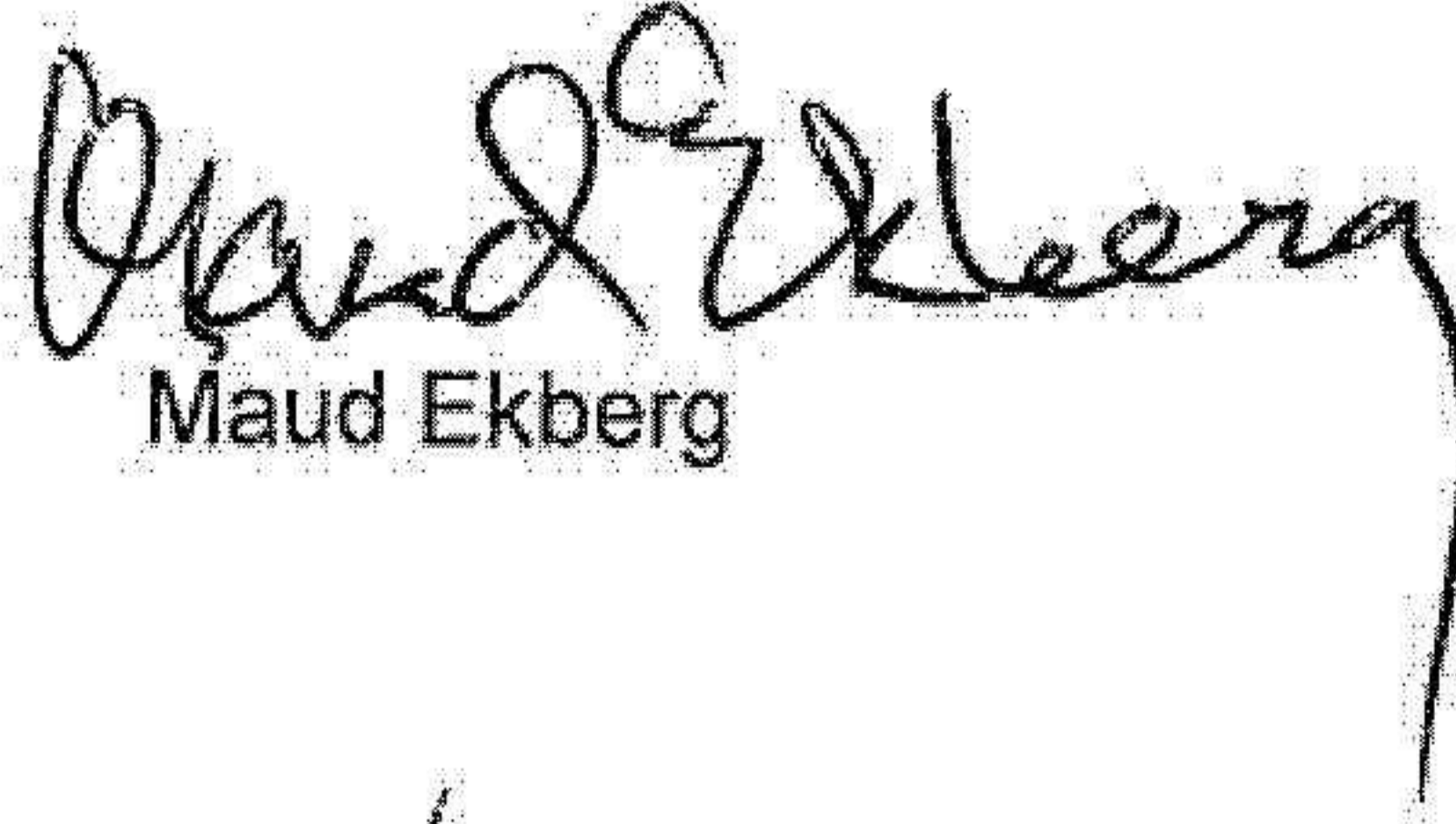


## Underskrifter


Trollhättan 2024-06-24



Lars Andersson Ekberg  
Styrelseordförande

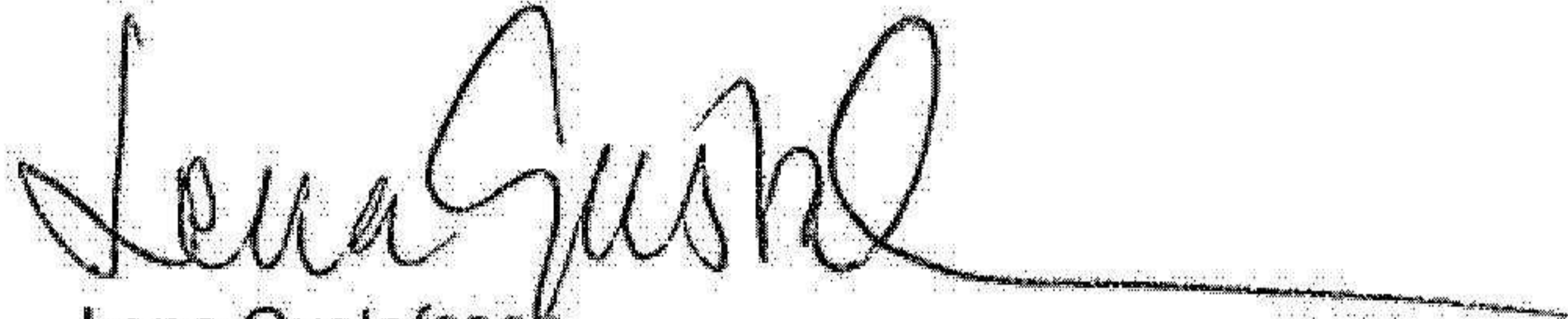


Maud Ekberg



Sofia Ekberg Malmqvist  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 juni 2024.



Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vimpelkullen Fastigheter AB, org.nr 556515-1114

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

- 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 Vimpelkullen 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vimpelkullen 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 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. 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 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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

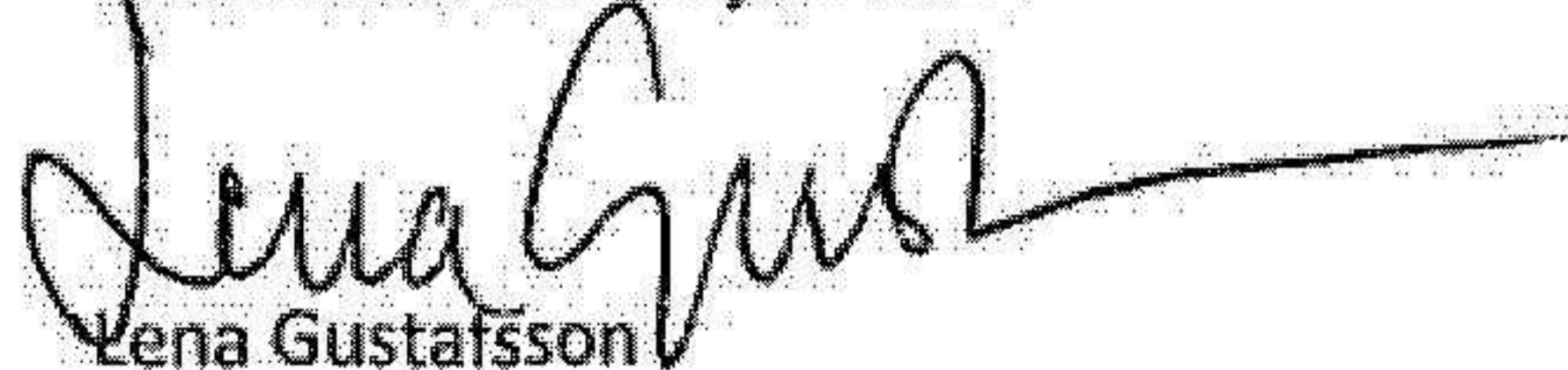
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Trollhättan den 24 juni 2024



Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

