

# Årsredovisning

för

## Fler Bostäder i Vipeholm AB

559121-9604

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fler Bostäder i Vipeholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-04-22. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2022-07-12

  
Tobias Jonasson

# Årsredovisning

för

## Fler Bostäder i Vipeholm AB

559121-9604

Räkenskapsåret

2021

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen för Fler Bostäder i Vipeholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 består i att förvärva, förvalta, förädla och administrera fastigheter samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget har sitt säte i Malmö Kommun.

Bolaget ägs till 80 % av Franshill Förvaltning AB, 556062-3984 och 20 % av Fler bostäder i Sverige AB, 559074-0063.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Under Q1 2022 har den första byggnaden på fastigheten färdigställts och hyresgästerna har tillträtt och samtliga lägenheter är nu uthyrda. Etapp 2 beräknas färdigställas innan sommaren.

Bolaget har under året bildat två dotterbolag för att möjliggöra en optimal fastighetsstruktur för framtida etapper.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b> (5 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 090	-614	-1 212	-1 924	-6
Soliditet (%)	13,4	36,6	54,6	3,3	0,9

### Förändring av eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 100	34 450 104	-613 524	33 886 680
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-613 524	613 524	0
Årets resultat			-3 090 028	-3 090 028
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 100</b>	<b>33 836 580</b>	<b>-3 090 028</b>	<b>30 796 652</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 836 580
årets förlust	-3 090 028
	<b>30 746 552</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	30 746 552

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-118 000	-128 000
		-118 000	-128 000
<b>Rörelseresultat</b>		-118 000	-128 000
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-2 972 028	-485 524
		-2 972 028	-485 524
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 090 028	-613 524
<b>Resultat före skatt</b>		-3 090 028	-613 524
<b>Årets resultat</b>		-3 090 028	-613 524

2022071523730

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

55 000 000

55 000 000

Pågående nyanläggningar

4

161 636 455

30 731 560

**216 636 455**

**85 731 560**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

5

50 000

0

**50 000**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**216 686 455**

**85 731 560**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

100

400 100

Övriga kortfristiga fordringar

2 506 639

3 950

**2 506 739**

**404 050**

*Kassa och bank*

9 973 469

6 553 374

**Summa omsättningstillgångar**

**12 480 208**

**6 957 424**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**229 166 663**

**92 688 984**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 100

50 100

**50 100**

**50 100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

33 836 580

34 450 104

Årets resultat

-3 090 028

-613 524

**30 746 552**

**33 836 580**

**Summa eget kapital**

**30 796 652**

**33 886 680**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

18 000 000

28 000 000

Byggnadskreditiv

7

47 778 305

0

Skulder till koncernbolag

112 334 550

14 361 917

**Summa långfristiga skulder**

**178 112 855**

**42 361 917**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörskulder

18 127 433

15 895 391

Skulder till koncernföretag

1 896 858

427 096

Aktuella skatteskulder

117 900

117 900

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

114 965

0

**Summa kortfristiga skulder**

**20 257 156**

**16 440 387**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**229 166 663**

**92 688 984**

## 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.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

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

#### 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.

#### 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.

### Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	1 986 627	260 226
Övriga räntekostnader	985 401	225 298
	<b>2 972 028</b>	<b>485 524</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55 000 000	55 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 000 000	55 000 000
<b>Bokfört värde mark i Sverige</b>	<b>55 000 000</b>	<b>55 000 000</b>

### Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående nedlagda kostnader	30 731 560	5 845 203
Under året nedlagda kostnader	130 904 895	24 886 357
Utgående nedlagda kostnader	161 636 455	30 731 560
<b>Utgående nedlagda kostnader</b>	<b>161 636 455</b>	<b>30 731 560</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>

Koncernen	Org nr	Säte	Kapitalandel (%)
Fler Bostäder Tetragonen 1:1 AB	559338-8795	Malmö	100
Fler Bostäder Tetragonen 1:2 AB	559338-8811	Malmö	100

### Not 6 Upplåning

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder till koncernföretag	112 334 550	14 175 917
Skulder till kreditinstitut	18 000 000	28 000 000
Byggnadskreditiv	47 778 305	0
<b>Summa räntebärande skulder</b>	<b>178 112 855</b>	<b>42 175 917</b>

Av de långfristiga räntebärande skulderna till kreditinstitut förfaller 18 000 tkr till omförhandling inom 1 år, men bolaget har för avsikt att refinansiera dessa lån. Någon amorteringstid för koncernskulderna är ej fastställd.

**Not 7 Byggnadskreditiv**

	2021-12-31	2020-12-31
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till	150 000 000	0
	<b>150 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	168 000 000	28 000 000
	<b>168 000 000</b>	<b>28 000 000</b>

**Not 9 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget ägs till 80 % av Franshill Förvaltning AB, 556062-3984 och 20 % av Fler bostäder i Sverige AB, 559074-0063. Franshill Förvaltning AB upprättar koncernredovisning i vilken detta bolag ingår.

Malmö 2022 - -

Tobias Jonasson  
Ordförande

Magnus Knutsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Annika Larsson  
Auktoriserad Revisor

# PENNEO

Signaturena i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2022071523736

## Carl Tobias Jonasson

Styrelseordförande

Serienummer: 19810408xxxx

IP: 89.160.xxx.xxx

2022-04-21 09:04:01 UTC



## MAGNUS KNÜTSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19680527xxxx

IP: 31.208.xxx.xxx

2022-04-22 09:23:11 UTC



## ANNIKA LARSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19640529xxxx

IP: 217.16.xxx.xxx

2022-04-22 09:52:44 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till bolagsstämman i Fler Bostäder i Vipeholm AB, Organisationsnummer 559121-9604

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fler Bostäder i Vipeholm AB för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fler Bostäder i Vipeholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Fler Bostäder i Vipeholm 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 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 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 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

uppträda 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.

dl

## 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 Fler Bostäder i Vipeholm AB för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fler Bostäder i Vipeholm 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 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:

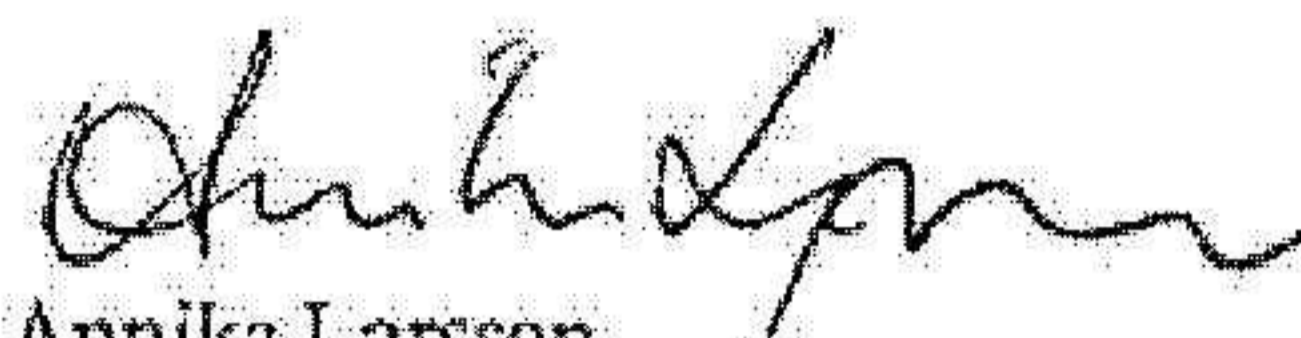
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 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.

Helsingborg 2022-04-22



Annika Larsson  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

