

# Årsredovisning

för

## Verbier Fastigheter AB

556420-6620

Räkenskapsåret

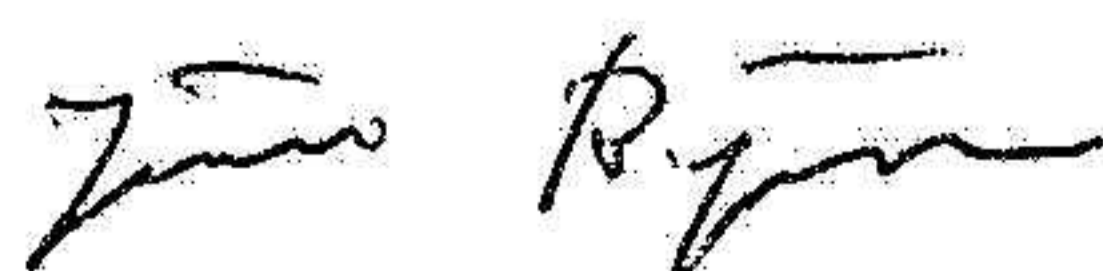
2022-07-01 – 2023-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Verbier Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24/08. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Alvesta den 24/08



Jörgen Björn

**Årsredovisning**  
för  
**Verbier Fastigheter AB**  
556420-6620  
Räkenskapsåret  
2022-07-01 – 2023-06-30

Styrelsen och verkställande direktören för Verbier Fastigheter 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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Verbier Fastigheter AB bildades 1991 och bedriver fastighetsförvaltning. Företaget har sitt säte i Alvesta.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
Nettoomsättning	7 673	7 540	7 403	7 276
Resultat efter finansiella poster	960	3 422	1 521	408
Soliditet (%)	26	25	19	17

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 000 000	2 369 664	2 622 650	9 992 314
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning			-230 000	-230 000
Balanseras i ny räkning		2 392 650	-2 392 650	0
Återbetalning av aktieägartillskott		-351 000		-351 000
Årets resultat			292 814	292 814
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000 000</b>	<b>4 411 314</b>	<b>292 814</b>	<b>9 704 128</b>

Villkorat, ännu ej återbetalat, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 0 kr (351 000 kr).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 411 314
årets vinst	292 814
	<b>4 704 128</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	4 704 128
	<b>4 704 128</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		7 672 763	7 540 347
Övriga rörelseintäkter	3	531 337	125 733
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 204 100</b>	<b>7 666 080</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 463 404	-3 762 550
Personalkostnader	4	-1 255 763	-1 234 188
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 101 455	1 198 453
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 820 622</b>	<b>-3 798 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 383 478</b>	<b>3 867 795</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	24 363	24 180
Räntekostnader och liknande resultatposter		-448 268	-470 137
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-423 905</b>	<b>-445 957</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>959 573</b>	<b>3 421 838</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-462 000	-545 000
Förändring av periodiseringsfonder		-125 000	-130 000
Förändring av överavskrivningar		0	-40 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-587 000</b>	<b>-715 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>372 573</b>	<b>2 706 838</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-79 759	-84 188
<b>Årets resultat</b>		<b>292 814</b>	<b>2 622 650</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-06-30

2022-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

36 521 289

37 468 134

Inventarier

8

241 089

395 699

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**36 762 378**

**37 863 833**

**Summa anläggningstillgångar**

**36 762 378**

**37 863 833**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

33 561

Fordringar hos koncernföretag

0

819 695

Övriga fordringar

584

53 997

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

62 743

69 125

**Summa kortfristiga fordringar**

**63 327**

**976 378**

*Kassa och bank*

9

3 043 765

2 359 022

**Summa omsättningstillgångar**

**3 107 092**

**3 335 400**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**39 869 470**

**41 199 233**

## Balansräkning

Not  
1

2023-06-30

2022-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

5 000 000

5 000 000

**Summa bundet eget kapital**

**5 000 000**

**5 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 411 314

2 369 665

Årets resultat

292 814

2 622 650

**Summa fritt eget kapital**

**4 704 128**

**4 992 315**

**Summa eget kapital**

**9 704 128**

**9 992 315**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

415 000

290 000

Akkumulerade överavskrivningar

200 000

200 000

**Summa obeskattade reserver**

**615 000**

**490 000**

#### Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

11

27 154 778

28 117 410

**Summa långfristiga skulder**

**27 154 778**

**28 117 410**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

962 628

1 042 624

Leverantörsskulder

91 295

101 845

Skulder till koncernföretag

146 152

0

Skatteskulder

42 480

181 871

Övriga skulder

93 404

44 632

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 059 605

1 228 536

**Summa kortfristiga skulder**

**2 395 564**

**2 599 508**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**39 869 470**

**41 199 233**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och görs över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier	5 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Namn	Org.nr	Säte
Jörgen Björn Invest AB	556876-9094	Ekerö kommun, Stockholm län

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Återvunna hyresförluster	50 850	73 152
Erhållna stöd för energieffektivisering avseende kostnader under räkenskapsåret	480 487	52 011
Övriga rörelseintäkter	0	570
	<b>531 337</b>	<b>125 733</b>

### Not 4 Medelantalet anställda

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Medelantalet anställda	2	2

**Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Återföring nedskrivningar av Byggnader och mark	0	2 300 000
Avskrivningar av Byggnader och mark	-946 845	-946 845
Avskrivningar av Inventarier	-154 610	-154 702
	<b>-1 101 455</b>	<b>1 198 453</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Ränteintäkter som avser fordringar på koncernföretag	7 153	11 766
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 210	12 414
	<b>24 363</b>	<b>24 180</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	55 131 203	55 131 203
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 131 203</b>	<b>55 131 203</b>
Ingående avskrivningar	-17 663 069	-16 716 224
Årets avskrivningar	-946 845	-946 845
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 609 914</b>	<b>-17 663 069</b>
Ingående nedskrivningar	0	-2 300 000
Återförda nedskrivningar	0	2 300 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 521 289</b>	<b>37 468 134</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 792 000	49 792 000
Taxeringsvärden mark	15 349 000	15 349 000
	<b>65 141 000</b>	<b>65 141 000</b>



### Not 8 Inventarier

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 080 030	1 080 030
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 080 030</b>	<b>1 080 030</b>
Ingående avskrivningar	-684 331	-529 629
Årets avskrivningar	-154 610	-154 702
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-838 941</b>	<b>-684 331</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>241 089</b>	<b>395 699</b>

### Not 9 Checkräkningskredit

	2023-06-30	2022-06-30
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	0	2 000 000

### Not 10 Långfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Av de långfristiga skulderna till kreditinstitut förfaller till betalning senare än fem år efter balandagen	23 624 266	24 506 894
	<b>23 624 266</b>	<b>24 506 894</b>

### Not 11 Skulder som avser flera poster

Företagets lån hos kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

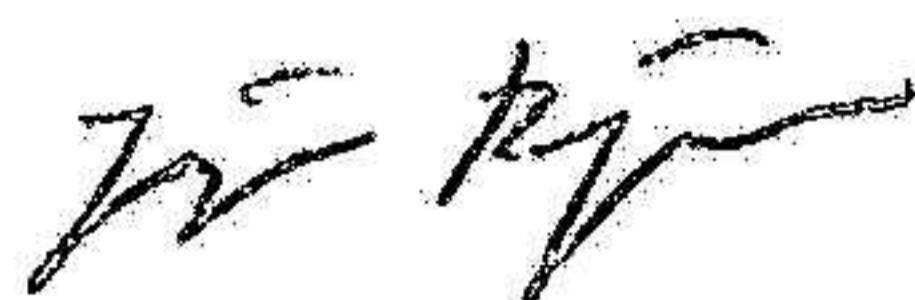
	2023-06-30	2022-06-30
Övriga skulder till kreditinstitut långfristiga	27 154 778	28 117 410
Övriga skulder till kreditinstitut kortfristiga	962 628	1 042 624
	<b>28 117 406</b>	<b>29 160 034</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

För egna skulder till kreditinstitut:

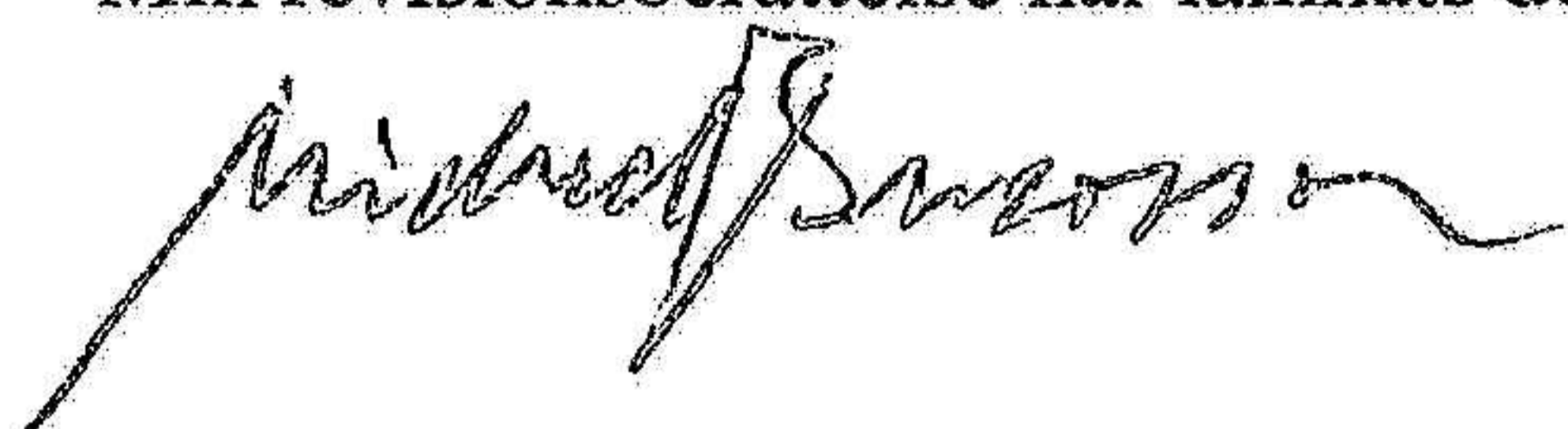
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	63 570 000	63 570 000
Inventarier med äganderättsförbehåll	241 089	395 699
	<b>63 811 089</b>	<b>63 965 699</b>

Alvesta den 19 december 2023



Jörgen Björn  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-07-08



Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Verbier Fastigheter AB, org. nr 556420-6620

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Verbier Fastigheter 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 Verbier Fastigheter ABs finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Verbier Fastigheter AB enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 Verbier Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

---

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Verbier Fastigheter AB enligt god revisorsred 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 styrelseledamoten 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

---

### Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Växjö den 8 januari 2024



Michael Brunosson  
Auktoriserad revisor