

# Årsredovisning

## Vargboet AB

Org.nr 556747-4779

Räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Lars Rydfjäll, Styrelseledamot

2024-06-28

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Vargboet AB avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsens säte: Göteborg

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver uthyrningsverksamhet i fastigheten Vargen 3 i Umeå, med 21 lägenheter och 3 lokaler. Under året har bolaget även börjat bedriva konsultverksamhet.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lanry Förvaltning AB, org nr 556747-0835, med säte i Göteborg.

Bolaget har sitt säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 194	1 998	1 961	1 506
Resultat efter finansiella poster	19	-1 293	-476	312
Soliditet (%)	49,5	49,7	53,2	54,8
Balansomslutning	16 547	16 443	17 797	18 131

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	7 127 392	2 238 556	-1 293 071	8 172 877
Disposition enligt beslut					
Balanseras i ny räkning			-1 293 071	1 293 071	0
Justering					
uppskrivningsfond		-255 770	255 770		0
Årets resultat				19 113	19 113
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>6 871 622</b>	<b>1 201 255</b>	<b>19 113</b>	<b>8 191 990</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 201 256
Avskrivning uppskrivningsfond	-255 770
årets vinst	19 113
	<b>964 599</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	964 599
	<b>964 599</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		2 194 286	1 997 836
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 194 286</b>	<b>1 997 836</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-832 122	-2 061 472
Övriga externa kostnader		-153 775	-147 262
Personalkostnader	2	-731 581	-716 451
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-278 679	-276 491
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 996 157</b>	<b>-3 201 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>198 129</b>	<b>-1 203 840</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 229	18 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 245	-107 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 016</b>	<b>-89 231</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>19 113</b>	<b>-1 293 071</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>19 113</b>	<b>-1 293 071</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>19 113</b>	<b>-1 293 071</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	13 671 144	13 947 635
Inventarier, verktyg och installationer		35 312	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 706 456</b>	<b>13 947 635</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 706 456</b>	<b>13 947 635</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		129 021	25 480
Övriga fordringar		219 871	226 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>348 892</b>	<b>252 064</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 578 509	1 578 509
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 578 509</b>	<b>1 578 509</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		913 034	664 970
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>913 034</b>	<b>664 970</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 840 435</b>	<b>2 495 543</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 546 891</b>	<b>16 443 178</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		6 871 622	7 127 392
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 971 622</b>	<b>7 227 392</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 201 256	2 238 557
Årets resultat		19 113	-1 293 071
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 220 369</b>	<b>945 486</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 191 991</b>	<b>8 172 878</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 050 000	7 050 000
Skulder till koncernföretag		1 000 000	1 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 050 000</b>	<b>8 050 000</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		99 931	53 336
Övriga skulder		99 540	56 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 429	110 345
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>304 900</b>	<b>220 300</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 546 891</b>	<b>16 443 178</b>

## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 50 år

#### 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

**Not 2 Medelantalet anställda**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Medelantalet anställda	1	1

**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 131 058	1 131 058
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 131 058</b>	<b>1 131 058</b>
Ingående avskrivningar	-310 825	-290 104
Årets avskrivningar	-20 721	-20 721
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-331 546</b>	<b>-310 825</b>
Ingående uppskrivningar	13 127 392	13 383 162
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-255 770	-255 770
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>12 871 622</b>	<b>13 127 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 671 134</b>	<b>13 947 625</b>

Årliga avskrivningar på uppskrivet belopp behandlas skattemässigt som en ej avdragsgill kostnad.

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetslån	7 050 000	7 050 000
Skulder till koncernföretag	1 000 000	1 000 000
	<b>8 050 000</b>	<b>8 050 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 050 000	7 050 000
	<b>7 050 000</b>	<b>7 050 000</b>

Göteborg

*Lars Rydfjäll*  
Lars Rydfjäll

*Anna Gårding*  
Anna Gårding

2024-06-16

2024-06-11

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-17

*Hans Nilsson*  
Hans Nilsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vargboet AB, org.nr 556747-4779

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vargboet AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vargboet 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 Vargboet 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 att 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 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 av Vargboet AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vargboet 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 17 juni 2024

*Nils Hans Erik Nilsson*

Nils Hans Erik Nilsson  
Auktoriserad revisor