

**Årsredovisning**  
för  
**Våxnäs Fastighetsförvaltning AB**  
556996-1344

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-30.  
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:**

Peter Yo-Li You, Styrelseledamot  
2025-07-03

Styrelsen för Våxnäs Fastighetsförvaltning AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget bedriver fastighetsförvaltning.

Bolaget är sedan 2019 dotterbolag till Yosung Tour AB, org nr 556636-3536.

Företaget har sitt säte i Karlstad.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 303       | 2 409       | 1 289       | 1 217       |
| Resultat efter finansiella poster | -597        | -153        | -170        | 627         |
| Soliditet (%)                     | 11          | 15          | 14          | 15          |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 1 837 003                      | 166 680                   | <b>2 053 683</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | 166 680                        | -166 680                  | <b>0</b>         |
| Årets resultat                              |                           |                                | -597 792                  | <b>-597 792</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>2 003 683</b>               | <b>-597 792</b>           | <b>1 455 891</b> |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|   |                  |
|---|------------------|
| balanserad vinst                            | 2 003 684        |
| årets förlust                               | -597 792         |
|   | <b>1 405 892</b> |
| disponeras så att<br>i ny räkning överföres | 1 405 892        |
|   | <b>1 405 892</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   |            | 2 303 544                         | 2 409 275                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 3 850                             | 3 850                             |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>2 307 394</b>                  | <b>2 413 125</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader  |            | -1 039 144                        | -594 247                          |
| Personalkostnader   | 2          | -1 187 124                        | -1 227 945                        |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -253 727                          | -250 527                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |            | <b>-2 479 995</b>                 | <b>-2 072 719</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>-172 601</b>                   | <b>340 406</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 242 466                           | 190 088                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -667 657                          | -683 814                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |            | <b>-425 191</b>                   | <b>-493 726</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-597 792</b>                   | <b>-153 320</b>                   |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>  |            |                                   |                                   |
| Erhållna koncernbidrag  |            | 0                                 | 320 000                           |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>  |            | <b>0</b>                          | <b>320 000</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-597 792</b>                   | <b>166 680</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-597 792</b>                   | <b>166 680</b>                    |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 3          | 6 741 442         | 6 939 638         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | 4          | 102 129           | 82 305            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>6 843 571</b>  | <b>7 021 943</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  | 5          | 873 000           | 873 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>873 000</b>    | <b>873 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>7 716 571</b>  | <b>7 894 943</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                 |            | 1 241 639         | 749 021           |
| Fordringar hos koncernföretag                  |            | 4 387 405         | 5 204 704         |
| Övriga fordringar                              |            | 80 956            | 129 005           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>5 710 000</b>  | <b>6 082 730</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |            | 3 275             | 7 929             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |            | <b>3 275</b>      | <b>7 929</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>5 713 275</b>  | <b>6 090 659</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>13 429 846</b> | <b>13 985 602</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 003 684

1 837 004

Årets resultat

-597 792

166 680

**Summa fritt eget kapital**

**1 405 892**

**2 003 684**

**Summa eget kapital**

**1 455 892**

**2 053 684**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

9 859 742

10 039 920

Övriga skulder

1 313 709

1 313 709

**Summa långfristiga skulder**

**11 173 451**

**11 353 629**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

491 844

81 840

Leverantörsskulder

91 657

62 678

Övriga skulder

125 925

272 692

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

91 077

161 079

**Summa kortfristiga skulder**

**800 503**

**578 289**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**13 429 846**

**13 985 602**

## 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.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|   |         |
|---|---------|
| Byggnader                               | 33 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 3-10 år |

### Not 2 Medelantalet anställda

|                        | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 2    | 2    |

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 8 401 704         | 8 401 704         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>8 401 704</b>  | <b>8 401 704</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -1 462 066        | -1 263 870        |
| Årets avskrivningar                             | -198 196          | -198 196          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 660 262</b> | <b>-1 462 066</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 741 442</b>  | <b>6 939 638</b>  |

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 355 840           | 332 664           |
| Inköp   | 75 355            | 23 176            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>431 195</b>    | <b>355 840</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -273 535          | -221 204          |
| Årets avskrivningar                             | -55 531           | -52 331           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-329 066</b>   | <b>-273 535</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>102 129</b>    | <b>82 305</b>     |

**Not 5 Andra långfristiga fordringar**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 873 000           | 874 200           |
| Avgående fordringar                             |                   | -1 200            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>873 000</b>    | <b>873 000</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>873 000</b>    | <b>873 000</b>    |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|  | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Förfaller senare än fem år efter bokslutsdagen | 7 892 366         | 9 712 560         |
|  | <b>7 892 366</b>  | <b>9 712 560</b>  |

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 17 000 000        | 17 000 000        |
|                      | <b>17 000 000</b> | <b>17 000 000</b> |

Karlstad 2025-06-30

*Peter You*  
Peter You

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-30

*Rimon Khames*  
Rimon Khames  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Våxnäs Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 556996-1344

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Våxnäs Fastighetsförvaltning AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Våxnäs Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Våxnäs Fastighetsförvaltning AB enligt god revisions 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 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 revisions sed 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:

Våxnäs Fastighetsförvaltning AB, Org.nr 556996-1344

- 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 Våxnäs Fastighetsförvaltning AB för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Våxnäs Fastighetsförvaltning 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.

***Anmärkning***

Vid upprepande tillfällen under året har avdragen skatt och sociala avgifter betalats för sent. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Eskilstuna 2025-06-30

*Rimon Khames*

---

Rimon Khames  
Auktoriserad revisor