

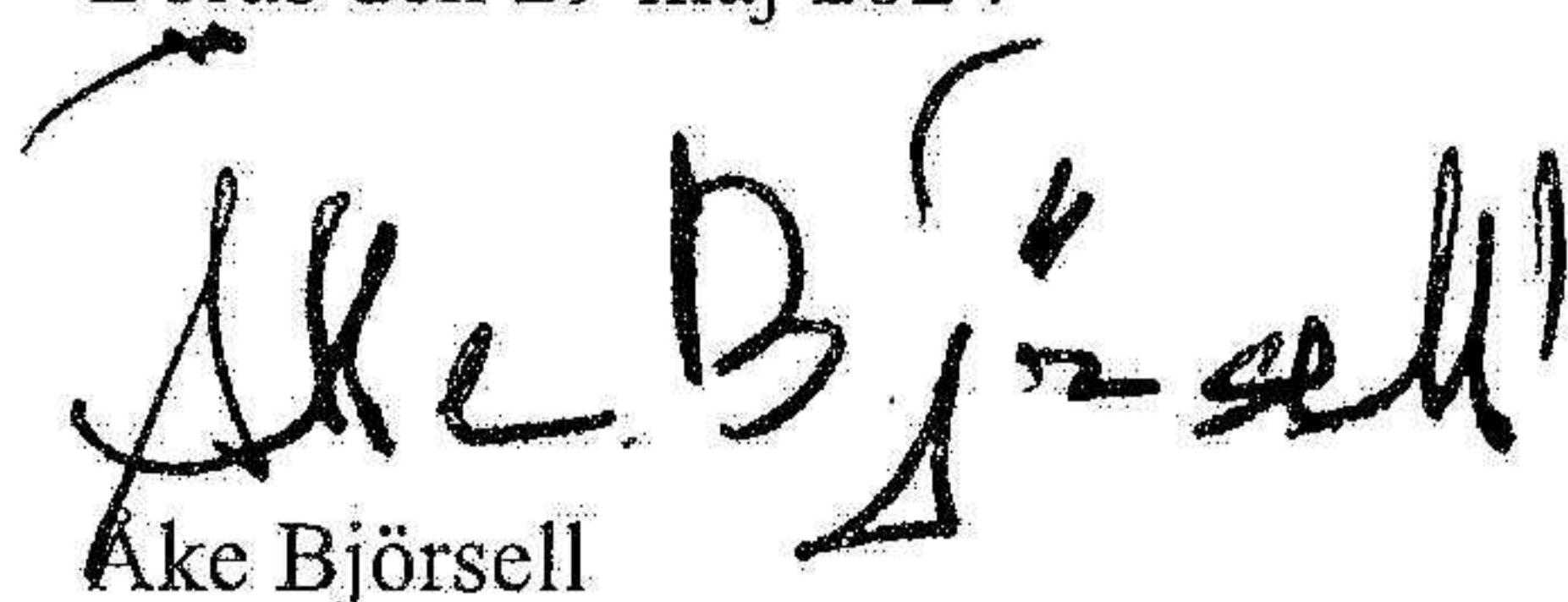
Årsredovisning
för
Fastighets Aktiebolaget Vindan
556432-9612
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets Aktiebolaget Vindan intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Borås den 29 maj 2024


Åke Björzell

Årsredovisning

för

Fastighets Aktiebolaget Vindan

556432-9612

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets Aktiebolaget Vindan avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av fastigheten Vindan 2 i Borås.

Företaget har sitt säte i Borås.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Riddartorpet AB orgnr. 556550-8057, med säte i Borås kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	16 056	14 961	14 053	12 934	11 498
Resultat efter avskrivningar	10 071	7 350	6 105	6 097	3 577
Rörelsemarginal (%)	63	49	43	47	31
Balansomslutning	71 060	71 841	75 603	71 812	73 061
Avkastning på eget kap. (%)	166	157	149	140	66
Soliditet (%)	7	5	5	5	6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 500 000	500 000	628 956	306 111	3 935 067
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			306 111	-306 111	0
Årets resultat				3 455 097	3 455 097
Belopp vid årets utgång	2 500 000	500 000	935 067	3 455 097	7 390 164

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	935 067
årets vinst	3 455 097
	4 390 164
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 390 164
	4 390 164

Styrelsens yttrande över lämnat koncernbidrag

Koncernbidrag på 3 021 kkr har lämnats till Riddartorpet AB, orgnr 556550-8057.

Det lämnade koncernbidraget har reducerat bolagets soliditet. Soliditeten är mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med god lönsamhet betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsens uppfattning är att det lämnade koncernbidraget ej hindrar bolaget, och övriga i koncernen ingående bolag från att fullfölja sina förpliktelser på kort eller lång sikt, ej heller att fullfölja erforderliga investeringar. Lämnat koncernbidrag kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		16 055 670	14 960 751
Övriga rörelseintäkter		373 856	0
		16 429 526	14 960 751
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-4 387 579	-5 395 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 971 370	-2 215 034
		-6 358 949	-7 610 826
Rörelseresultat		10 070 577	7 349 925
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 383	62 205
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 707 528	-1 228 814
		-2 699 145	-1 166 609
Resultat efter finansiella poster		7 371 432	6 183 316
Bokslutsdispositioner	5	-3 021 188	-5 797 500
Resultat före skatt		4 350 244	385 816
Skatt på årets resultat	6	-895 147	-79 705
Årets resultat		3 455 097	306 111

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	59 155 593	61 121 299
Inventarier, verktyg och installationer	8	477 102	1 782 766
		59 632 695	62 904 065
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	6 121 691	2 555 149
		6 121 691	2 555 149
Summa anläggningstillgångar		65 754 386	65 459 214
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 488 364	3 939 506
Fordringar hos koncernföretag		0	67 230
Aktuella skattefordringar		0	531 898
Övriga fordringar		294	1 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		136 660	197 500
		1 625 318	4 737 850
<i>Kassa och bank</i>		3 680 285	1 643 772
Summa omsättningstillgångar		5 305 603	6 381 622
SUMMA TILLGÅNGAR		71 059 989	71 840 836

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

2 500 000

2 500 000

Reservfond

500 000

500 000

3 000 000

3 000 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

935 067

628 956

Årets resultat

3 455 097

306 111

4 390 164

935 067

Summa eget kapital

7 390 164

3 935 067

Avsättningar

10

Uppskjuten skatteskuld

3 478 049

3 350 149

Summa avsättningar

3 478 049

3 350 149

Långfristiga skulder

11, 12

Skulder till kreditinstitut

53 050 000

54 050 000

Summa långfristiga skulder

53 050 000

54 050 000

Kortfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

1 000 000

1 000 000

Leverantörsskulder

549 851

548 325

Skulder till koncernföretag

0

3 779 500

Aktuella skatteskulder

715 747

0

Övriga skulder

960 971

785 106

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 915 207

4 392 689

Summa kortfristiga skulder

7 141 776

10 505 620

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

71 059 989

71 840 836

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/Leasing

Hysesintäkter redovisas linjärt över hyreskontraktets löptid. Uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponentavskrivningar Lagerlokaler:

Stomme	50 år
Anpassningar	5 år
Övrigt	25 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Lånekostnader

Bolaget kostnadsför låneutgifter. Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som det tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas, räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och

koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentet effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas. Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomsskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårets inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 3 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000
	60 000 000	60 000 000

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	0	62 205
Räntor Skattekonto	8 383	0
	8 383	62 205

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-3 021 188	-5 797 500
	-3 021 188	-5 797 500

Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-767 247	-3 745
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-127 900	-75 960
Totalt redovisad skatt	-895 147	-79 705

Avstämning av skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 350 244		385 816
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-896 150	20,60	-79 478
Skatteeffekt av skillnad mellan bokfört och skattemässigt värde fastighet		1 003		-227
Redovisad effektiv skatt	20,58	-895 147	20,66	-79 705

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	133 076 219	132 891 219
Inköp	0	185 000
Försäljningar/utrangeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	133 076 219	133 076 219
Ingående avskrivningar	-71 954 920	-69 745 550
Årets avskrivningar	-1 965 706	-2 209 370
Utgående ackumulerade avskrivningar	-73 920 626	-71 954 920
Utgående redovisat värde	59 155 593	61 121 299
Varav mark		
Redovisat värde	5 337 470	5 337 470

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 795 208	2 795 208
Försäljningar/utrangeringar	-1 300 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 495 208	2 795 208
Ingående avskrivningar	-1 012 442	-1 006 778
Årets avskrivningar	-5 664	-5 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 018 106	-1 012 442
Utgående redovisat värde	477 102	1 782 766

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 555 149	2 555 149
Tillkommande fordringar	3 566 542	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 121 691	2 555 149
Utgående redovisat värde	6 121 691	2 555 149

Not 10 Uppskjuten skatteskuld

Skillanden mellan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt den inkomstskatt som belöper på verksamheten utgörs av

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till temporära skillnader på fastigheter	3 478 049	3 350 149
	3 478 049	3 350 149

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	49 050 000	50 050 000
	49 050 000	50 050 000

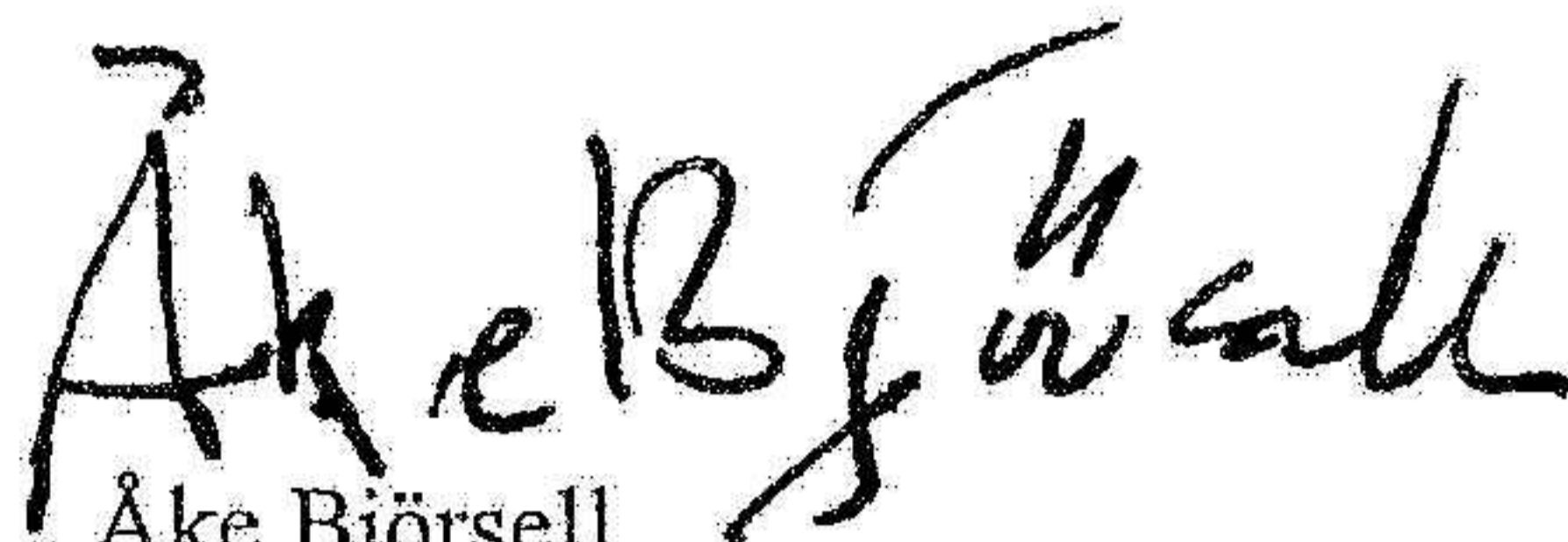
Not 12 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån som redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	53 050 000	54 050 000
	53 050 000	54 050 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

2024053115338

Borås den 29 maj 2024



Åke Björsell
Ordförande



Gustav Björsell
Verkställande direktör



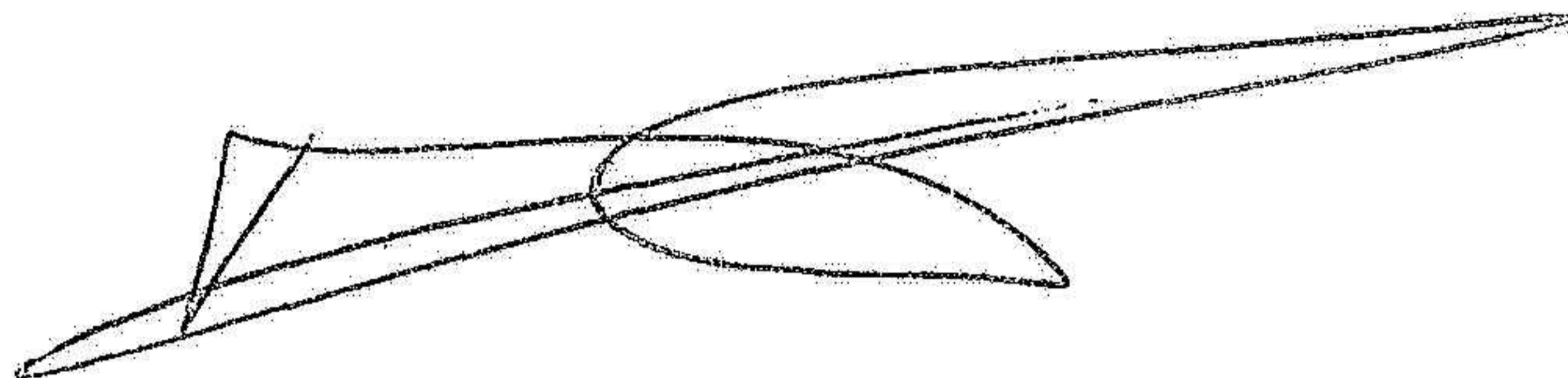
Christina Björsell



Margareta Björsell

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pontus Tonning
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vindan, org.nr 556432-9612

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vindan för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vindans finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Vindan.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vindan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Vindan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vindan enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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. Den 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Borås den 29 maj 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Pontus Tonning
Auktoriserad revisor