

# Årsredovisning

för

## Vänernborg Lärkträdet 33 AB

559334-5589

Räkenskapsåret

2021-09-13 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-04-04. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Victor Albertsson, Styrelseledamot  
2023-04-05

Styrelsen och verkställande direktören för Vänersborg Lärkrädet 33 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021–09–13 – 2022–12–31, vilket är företagets första verksamhetsår.

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 är Fastighetsförvaltning och uthyrning av bostäder, främst i flerfamiljshus. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Allbostäder i Sverige AB, 556893-8004.

Företaget har sitt säte i Västra Frölunda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har andelar i Det Svenska Lärkrädet AB, 559336-1065, förvärvats och därefter fusionerats. Under 2022 så har tillbyggnad av 4 st moderna vindslägenheter färdigställts vilket genererat för fastigheten högre hyresintäkter. Fastigheten har utrustats med centrallås där samtliga lägenhetslås är utbytta. Nya postboxar har installerats.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det allt högre ränteläget samt även ökade elkostnader har gjort att bolaget ser framtiden som mer komplex. Fastighetsbolaget kommer aktivt att arbeta för att hålla nere drift och underhållskostnader utan att hyresgästerna påverkas negativt av dessa åtstramningar. Bolaget ser dock framtiden med optimism och att på sikt kunna fortsätta utveckla fastigheten med standardhöjande åtgärder.

#### *Ord från VD:*

Nuvarande fastighetssituation i Sverige är betydligt tuffare än för ett år sedan, och nu handlar verksamheten om att strama åt kostnader och hårda ut tuffare tider. Vi har fortsatt en stark tilltro till fastigheter och ser framtiden i det längre perspektivet med optimism.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Allbostäder i Sverige AB, (Ställföretr. Victor Albertsson)	250	250

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021/22</b>
	(16 mån)
Nettoomsättning	1 304
Resultat efter finansiella poster	-216
Soliditet (%)	0,2

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Nybildning	25 000				<b>25 000</b>
Uppskrivning byggnad		5 494 813			<b>5 494 813</b>
Fusionsresultat			-5 494 813		<b>-5 494 813</b>
Årets resultat				2 097	<b>2 097</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>5 494 813</b>	<b>-5 494 813</b>	<b>2 097</b>	<b>27 097</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 494 813
årets vinst	2 097
	<b>-5 492 716</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 492 716
	<b>-5 492 716</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-09-13 -2022-12-31 (16 mån)</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning		1 303 549
Övriga rörelseintäkter		8 830
		<b>1 312 379</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader		-794 666
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-351 889
		<b>-1 146 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2</b>	<b>165 824</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-382 099
		<b>-382 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-216 275</b>
Bokslutsdispositioner		250 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 725</b>
Skatt på årets resultat		-31 628
<b>Årets resultat</b>		<b>2 097</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	3	17 383 777
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	0
		<b>17 383 777</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i koncernföretag	5	0
Uppskjuten skattefordran		1 086
		<b>1 086</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 384 863</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		206 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 806
		<b>209 046</b>
<i>Kassa och bank</i>		192 910
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>401 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 786 819</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25 000
Uppskrivningsfond	6	5 494 813
		<b>5 519 813</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		-5 494 813
Årets resultat		2 097
		<b>-5 492 716</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>27 097</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
	7, 8	
Skulder till kreditinstitut		13 760 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		84 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 844 024</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
	8	
Skulder till kreditinstitut		290 000
Leverantörsskulder		15 256
Skulder till koncernföretag		3 189 719
Aktuella skatteskulder		34 632
Övriga skulder		61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		386 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 915 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 786 819</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### 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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2%
-----------	----

#### 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 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

**2021-09-13**  
**-2022-12-31**

Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	16,09 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %

### Not 3 Byggnader och mark

2022-12-31

Inköp	12 128 761
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 128 761</b>
Årets avskrivningar	-239 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-239 797</b>
Årets uppskrivningar	5 606 905
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-112 092
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>5 494 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 383 777</b>

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

2022-12-31

Inköp	92 136
Försäljningar/utrangeringar	-92 136
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>

### Not 5 Andelar i koncernföretag

2022-12-31

Inköp	5 631 905
Avgår vid fusion	-5 631 905
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>

### Not 6 Uppskrivningsfond

2022-12-31

Avsättning till fonden under räkenskapsåret	5 606 905
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-112 092
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 494 813</b>

## Not 7 Långfristiga skulder

2022-12-31

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

12 684 024

**12 684 024**

## Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 14 050 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

2022-12-31

### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

13 760 000

**13 760 000**

### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

290 000

**290 000**

## Not 9 Ställda säkerheter

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

14 275 000

**14 275 000**

Göteborg 2023-04-04

*Martin Kylhov*  
Martin Kylhov  
Verkställande direktör

*Victor Albertsson*  
Victor Albertsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04

*Mats Scott*  
Mats Scott  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vänersborg Lärkrädet 33 AB

Org.nr 559334-5589

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vänersborg Lärkrädet 33 AB för räkenskapsåret 2021-09-13 - 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vänersborg Lärkrädet 33 ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Vänersborg Lärkrädet 33 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 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 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:

- 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 Vänersborg Lärkrädet 33 AB för räkenskapsåret 2021-09-13 - 2022-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vänersborg Lärkrädet 33 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 förtlöpa 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.

Göteborg 2023-04-04

*Mats Scott*

---

Mats Scott  
Auktoriserad revisor