

Årsredovisning för  
**Växjö Teleborg Hallonbacken AB**

559058-8223

Räkenskapsåret

**2023-01-01 - 2023-12-31**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma .  
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.

Stockholm 2024-05-24



Rutger Arnhult  
Styrelseledamot

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Växjö Teleborg Hallonbacken AB, 559058-8223, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget registrerades 2016 och verksamheten innefattar att projektutveckla, äga och förvalta fastigheter.

Företaget har sitt säte i Växjö.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Bolaget är fastighetsägare till fastigheten Vandraren 1 i Växjö Kommun, ett hyresrättsprojekt innehållandes 44 studentbostäder. Under år 2020 erhöles ett bygglov för projektet och under 2021 påbörjades nybyggnationen. Under 2022 har projektet färdigställts och lägenheterna stod klara för inflytt i juni.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget är ett helägt dotterbolag till M2 Anton AB, org.nr. 559432-0797 med säte i Stockholm.

#### Väsentliga förändringar i ägarstrukturen

Bolaget har per 2023-07-01 förvärvats av M2 Anton AB, org.nr. 559432-0797, med säte i Stockholm.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 222 631	1 002 938		
Rörelseresultat	480 230	-443 626	-1 302 922	-58 105
Resultat efter finansiella poster	-1 584 682	-1 262 843	-1 353 150	-104 766
Rörelsemarginal %	21,6	-44,2		
Avkastning på totalt kapital %	1,3	-1,2	-3,2	-1,5
Avkastning på sysselsatt kapital %	1,8	-6,8	-3,3	-2,6
Avkastning på eget kapital %	-664,6	-1595,8	-953,1	-110,1
Balansomslutning	35 943 021	37 324 323	41 159 725	3 824 165
Kassalikviditet %	4,6	3,4	4	1,1
Soliditet %	0,7	0,2	0,3	2,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	50 000	1 291 977	-1 262 843
Balanseras i ny räkning		-1 262 843	1 262 843
Erhållna aktieägartillskott		1 744 000	
Årets resultat			-1 584 682
<b>Utgående balans</b>	<b>50 000</b>	<b>1 773 134</b>	<b>-1 584 682</b>

#### Kommentar

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 4 509 000 kronor (2 765 000 kronor).

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	"
Balanserat resultat	1 773 134
Årets resultat	-1 584 682
<b>Medel att disponera</b>	<b>188 452</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	188 452
<b>Summa</b>	<b>188 452</b>

2024062034530

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 222 631	1 002 938
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 222 631</b>	<b>1 002 938</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 005 365	-1 047 336
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-737 036	-399 228
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 742 401</b>	<b>-1 446 564</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>480 230</b>	<b>-443 626</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 064 914	-819 217
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-2 064 912</b>	<b>-819 217</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 584 682</b>	<b>-1 262 843</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 584 682</b>	<b>-1 262 843</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 584 682</b>	<b>-1 262 843</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	2	35 540 001	36 277 037
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 540 001</b>	<b>36 277 037</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 540 001</b>	<b>36 277 037</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		40 716	17 147
Aktuell skattefordran		17 700	8 030
Övriga fordringar		80 184	9 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 700	28 139
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>166 300</b>	<b>63 238</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		236 720	984 048
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>236 720</b>	<b>984 048</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>403 020</b>	<b>1 047 286</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 943 021</b>	<b>37 324 323</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 773 134	1 291 977
Årets resultat		-1 584 682	-1 262 843
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>188 452</b>	<b>29 134</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>238 452</b>	<b>79 134</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	4	0	2 100 000
Skulder till koncernföretag		26 922 949	4 386 949
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 922 949</b>	<b>6 486 949</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		5 600	9 333
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		0	30 225 000
Leverantörsskulder		14 854	91 320
Skulder till koncernföretag		8 321 721	0
Aktuella skatteskulder		86 841	86 096
Övriga skulder		0	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 604	346 302
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 781 620</b>	<b>30 758 240</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 943 021</b>	<b>37 324 323</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

#### **Värderingsprinciper**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Intäktsredovisning**

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakts. Förskotts fakturerade hyror redovisas som förutbetalda intäkter.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### *Resultat efter finansiella poster*

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### *Soliditet*

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan. Komponentuppdelningen är gjorts med uppskattningar utifrån SABOs rekommendationer.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

##### *Följande avskrivningsprinciper tillämpas*

Stomme	50 år
Yttertak	40 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Hissar, installationer, el	40 år
Övrigt	40 år

## Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 676 265	1 992 217
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar		34 684 048
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>36 676 265</b>	<b>36 676 265</b>
Ingående avskrivningar	-399 228	
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-737 036	-399 228
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 136 264</b>	<b>-399 228</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>35 540 001</b>	<b>36 277 037</b>

## Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden		39 087 304
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>		
Omklassificeringar		-39 087 304
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 4 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
	0	2 100 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 100 000</b>

### Kommentar till not

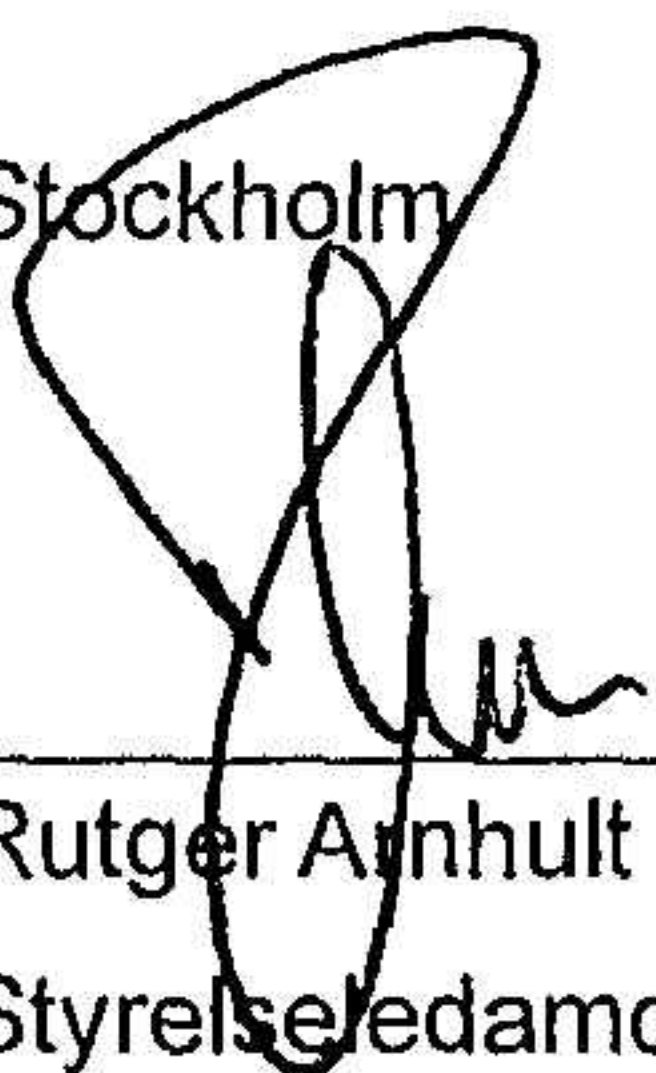
Kortfristiga skulder till kreditinstitut för 2022 avser byggnadskreditiv med förfallodag 2023-03-30.

## Not 5 Ställda säkerheter

Övriga ställda säkerheter

Typ av säkerhet	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	32 325 000	32 325 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>32 325 000</b>

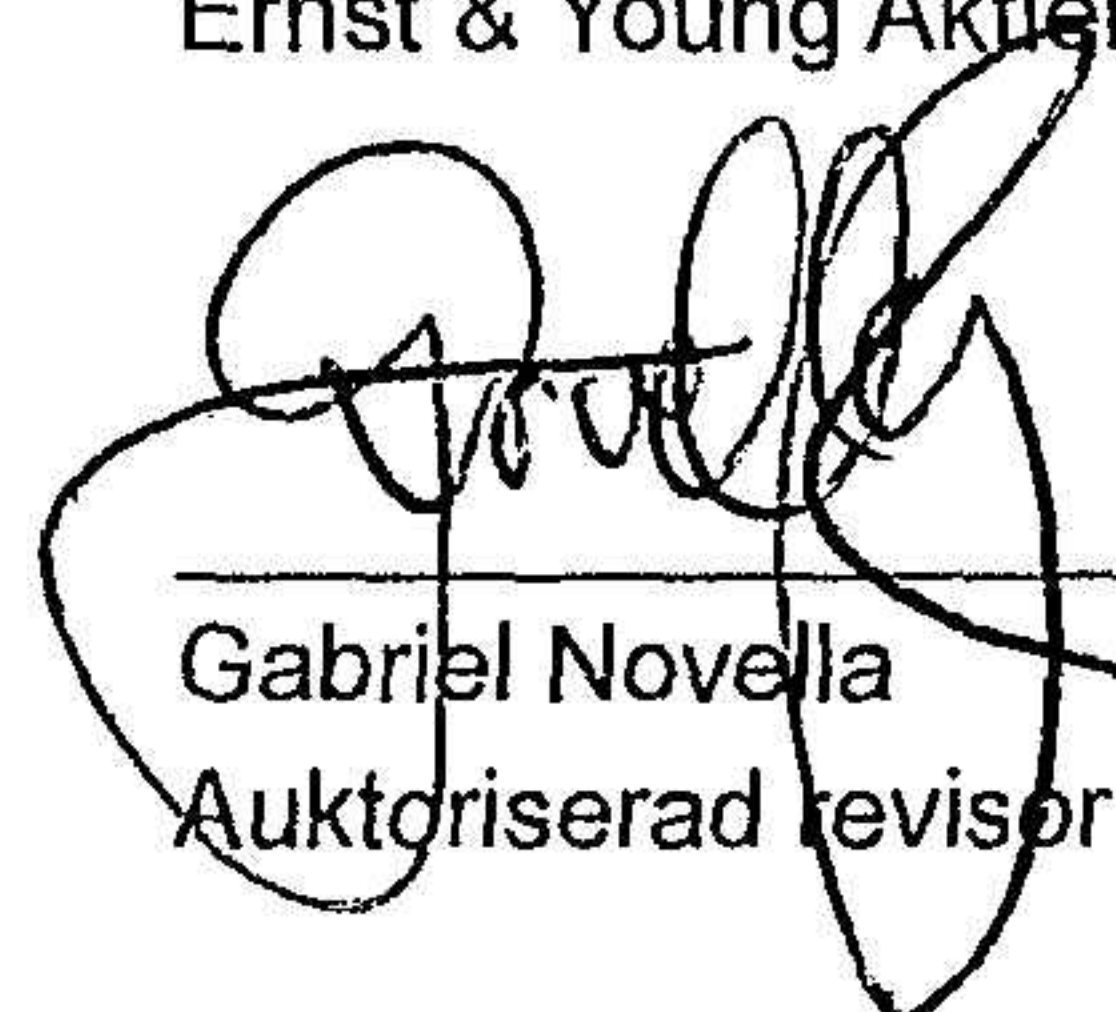
## Underskrifter

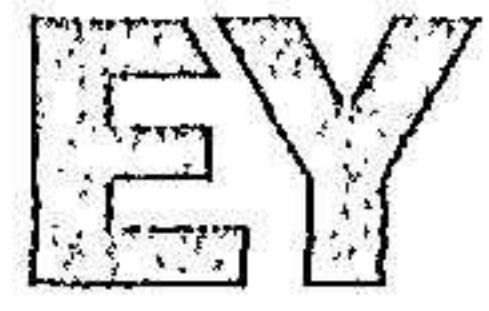
Stockholm  
  
Rutger Arnhult  
Styrelseledamot

2024-05-24  
Datum

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 28/5-2024*

Ernst & Young Aktiebolag

  
Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

2024062034537

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Växjö Teleborg Hallonbacken AB, org.nr 559058-8223

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Växjö Teleborg Hallonbacken AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Växjö Teleborg Hallonbacken ABs 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.

#### 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 Växjö Teleborg Hallonbacken AB 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 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 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 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.

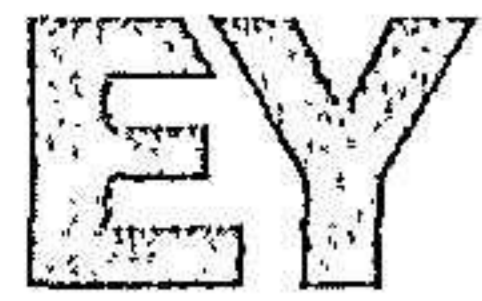
#### Revisorns ansvar

Våra 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2024062034538

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Växjö Teleborg Hallonbacken AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Växjö Teleborg Hallonbacken AB enligt god revisors sed 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 mars 2023 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### 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

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 styrelseledamoten 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.

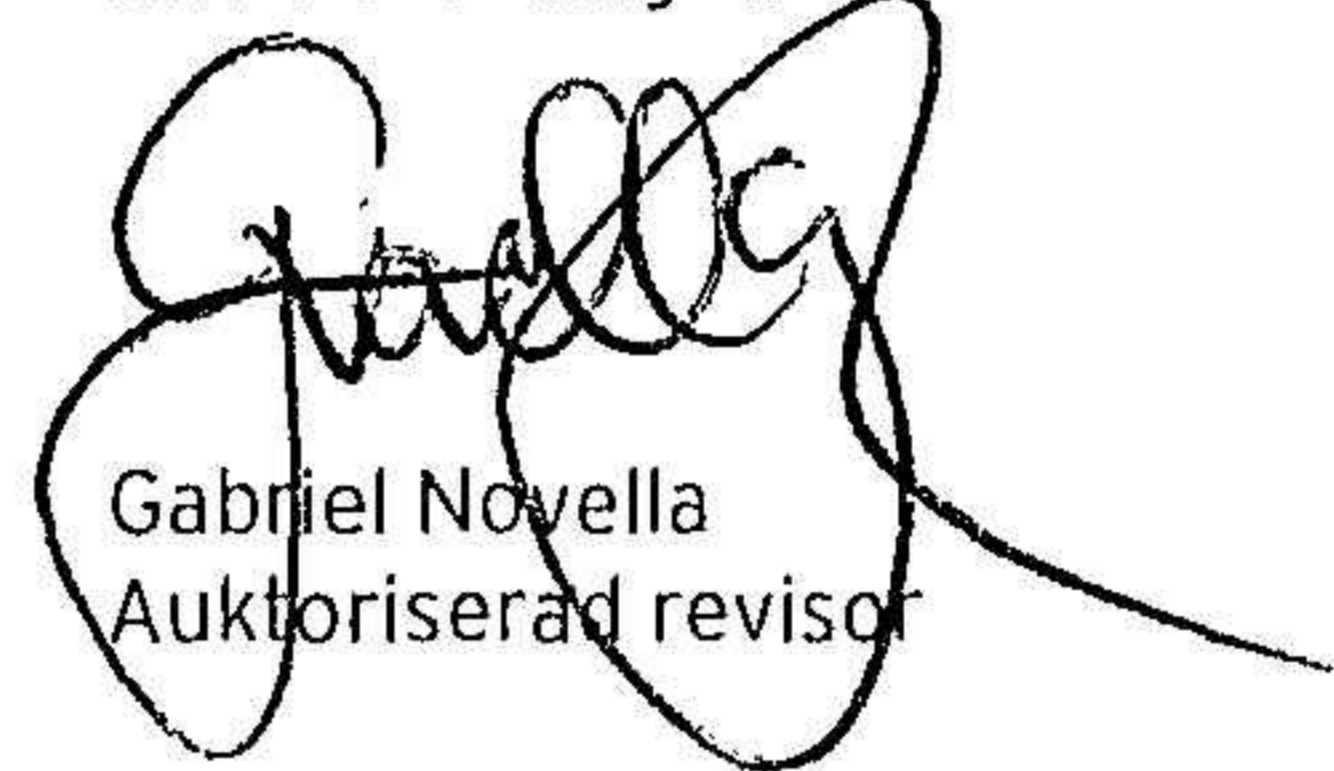
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 28 maj 2024

Ernst & Young AB



Gabriel Novella  
Auktoriserad revisor