

# Årsredovisning

## Vänhems Fastighetsaktiebolag

Org.nr 556630-1940

Räkenskapsår 2024-09-01 - 2025-08-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-12-18. 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-Göran Landegren, Styrelseledamot

2025-12-18

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31

Styrelsen för Vänhems Fastighetsaktiebolag avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Styrelsens säte: Vetlanda

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK).

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning, med uthyrning av lokaler och lägenheter.

Bolaget har sitt säte i Vetlanda.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2024/25</b>	<b>2023/24</b>	<b>2022/23</b>	<b>2021/22</b>
Nettoomsättning	1 865	1 858	1 780	1 759
Resultat efter finansiella poster	247	155	252	45
Balansomslutning	3 670	3 582	3 529	3 491
Soliditet (%)	47	43	40	35

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	1 317 405	123 343	<b>1 540 748</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		123 343	-123 343	<b>0</b>
Årets resultat			195 687	<b>195 687</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>1 440 748</b>	<b>195 687</b>	<b>1 736 435</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott ingår per balansdagen med 223 000 (223 000) kronor.

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 440 748
årets vinst	195 687
	<b>1 636 435</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 636 435
	<b>1 636 435</b>

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2025-08-31</b>	<b>-2024-08-31</b>
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</i>			
Nettoomsättning		1 865 386	1 858 190
Övriga rörelseintäkter		3 079	12 735
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 868 465</b>	<b>1 870 925</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Handelsvaror		-21 815	-27 427
Övriga externa kostnader		-606 654	-700 504
Personalkostnader	2	-850 902	-845 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-87 174	-100 471
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 566 545</b>	<b>-1 673 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>301 920</b>	<b>197 147</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 387	-42 307
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 387</b>	<b>-41 790</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>246 533</b>	<b>155 357</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>246 533</b>	<b>155 357</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-50 846	-32 014
<b>Årets resultat</b>		<b>195 687</b>	<b>123 343</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2025-08-31	2024-08-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 751 612	2 828 534
Inventarier, verktyg och installationer	4	6 829	17 081
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 758 441</b>	<b>2 845 615</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 758 441</b>	<b>2 845 615</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 394	26 654
Övriga fordringar		9 467	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		274 349	331 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>335 210</b>	<b>358 123</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	5	576 315	378 258
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>576 315</b>	<b>378 258</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>911 525</b>	<b>736 381</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 669 966</b>	<b>3 581 996</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2025-08-31	2024-08-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 440 748	1 317 405
Årets resultat		195 687	123 343
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 636 435</b>	<b>1 440 748</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 736 435</b>	<b>1 540 748</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 225 000	1 325 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 225 000</b>	<b>1 325 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		74 024	78 594
Skatteskulder		0	1 550
Övriga skulder		370 067	348 309
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 440	187 795
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>708 531</b>	<b>716 248</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 669 966</b>	<b>3 581 996</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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2024-09-01 -2025-08-31	2023-09-01 -2024-08-31
Medelantalet anställda	2	2

**Not 3 Byggnader och mark**

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	4 474 174	4 474 174
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 474 174</b>	<b>4 474 174</b>
Ingående avskrivningar	-1 645 640	-1 555 421
Årets avskrivningar	-76 922	-90 219
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 722 562</b>	<b>-1 645 640</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 751 612</b>	<b>2 828 534</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärden	288 646	288 646
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>288 646</b>	<b>288 646</b>
Ingående avskrivningar	-271 565	-261 313
Årets avskrivningar	-10 252	-10 252
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-281 817</b>	<b>-271 565</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 829</b>	<b>17 081</b>

**Not 5 Checkräkningskredit**

	2025-08-31	2024-08-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000

**Not 6 Långfristiga skulder**

	2025-08-31	2024-08-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	825 000	925 000
	<b>825 000</b>	<b>925 000</b>

**Not 7 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 1 325 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 225 000	1 325 000
	<b>1 225 000</b>	<b>1 325 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	2 250 000	2 250 000
	<b>2 250 000</b>	<b>2 250 000</b>

Årsredovisningen beslutades 2025-12-18

Vetlanda

*Lars-Göran Landegren*  
Lars-Göran Landegren  
Ordförande  
2025-12-18

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-12-18

Ernst & Young AB

*Carolina Timén*  
Carolina Timén  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vänhems Fastighetsaktiebolag, org.nr 556630-1940

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vänhems Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vänhems Fastighetsaktiebolags finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 Vänhems Fastighetsaktiebolag enligt god revisionssed 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 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 uppger, 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

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, förfälskning, 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.



## 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 Vänhems Fastighetsaktiebolag för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Vänhems Fastighetsaktiebolag 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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.

Jönköping den 18 december 2025

Ernst & Young AB

*Carolina Timén*

Carolina Timén

Auktoriserad revisor