

# Årsredovisning

för

## VS-hus AB

556426-4637

Räkenskapsåret

2021-07-01 – 2022-06-30

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i VS-hus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 21 december 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västerås den 21 december 2022

  
Liselotte Varnäs

Styrelsen och verkställande direktören för VS-hus AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Koncernen

Koncernens dotterbolag är helägda till 100%.

#### Moderbolaget

VS-Hus AB bedriver fastighetsförvaltning av egna och arrenderade fastigheter.

Verksamheten består i att långsiktigt förvalta och utveckla fastigheter.

Företaget har sitt säte i Västerås.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

VS-Hus AB har under året förvärvat fastigheten Äpplet 4, Västerås, samt förvärvat samtliga aktier i Corem Jonathan AB, 556634-6606. Fusion av Corem Jonathan AB har inletts efter räkenskapsåret.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet bedöms löpa på som tidigare. Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer är identifierade.

#### Ägarförhållanden

VS-Hus AB är ett helägt dotterföretag till Elve-Bo AB, 556877-1470.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	113 656	106 586	106 033	105 445
Resultat efter finansiella poster	12 279	4 936	13 682	11 930
Soliditet (%)	15	15	13	11

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000 000	60 034 138	12 768 210	73 802 348
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		12 768 210	-12 768 210	0
Årets resultat			7 360 206	7 360 206
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 000 000</b>	<b>72 802 348</b>	<b>7 360 206</b>	<b>81 162 554</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	72 802 348
årets vinst	7 360 206
	<b>80 162 554</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres 80 162 554

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

2022122802894

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-07-01 -2022-06-30</b>	<b>2020-07-01 -2021-06-30</b>
Hysesintäkter		113 656 183	106 585 800
Övriga rörelseintäkter	3	2 992 337	4 317 895
		<b>116 648 520</b>	<b>110 903 695</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	4	-83 334 404	-85 209 812
Personalkostnader	5	-9 966 564	-9 800 667
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 611 521	-6 832 851
		<b>-100 912 489</b>	<b>-101 843 330</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 736 031</b>	<b>9 060 365</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	2 997 678	1 944 711
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	5 600	4 225
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	891 373	1 168 433
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 351 931	-7 241 446
		<b>-3 457 280</b>	<b>-4 124 077</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 278 751</b>	<b>4 936 288</b>
Bokslutsdispositioner	10	-1 697 758	9 450 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 580 993</b>	<b>14 386 288</b>
Skatt på årets resultat	11	-3 220 787	-1 618 078
<b>Årets resultat</b>		<b>7 360 206</b>	<b>12 768 210</b>

ew

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	12	510 644 176	465 776 388
Inventarier	13	2 593 311	2 055 048
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	557 467	16 115 683
		<b>513 794 954</b>	<b>483 947 119</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	15, 16	80 437 749	14 903 469
Fordringar hos koncernföretag	17	11 271 922	51 025 688
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	295 079	295 079
		<b>92 004 750</b>	<b>66 224 236</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>605 799 704</b>	<b>550 171 355</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		297 228	1 562 577
Övriga fordringar		772 946	2 166 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 218 520	2 208 838
		<b>3 288 694</b>	<b>5 938 346</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 944 776</b>	<b>4 709 369</b>
		<b>10 233 470</b>	<b>10 647 715</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**616 033 174**      **560 819 070**

*ew*

## Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

19, 20

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

1 000 000

1 000 000

**1 000 000**

**1 000 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

72 802 348

60 034 138

Årets resultat

7 360 206

12 768 210

**80 162 554**

**72 802 348**

**Summa eget kapital**

**81 162 554**

**73 802 348**

#### Obeskattade reserver

21

6 618 000

6 618 000

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

22, 23

31 921 002

29 585 948

**Summa avsättningar**

**31 921 002**

**29 585 948**

#### Långfristiga skulder

24

Skulder till kreditinstitut

377 939 390

329 892 901

Skulder till koncernföretag

78 775 998

79 249 914

Övriga skulder

4 580 349

4 744 973

**Summa långfristiga skulder**

**461 295 737**

**413 887 788**

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

3 876 564

3 366 164

Leverantörsskulder

11 473 209

15 856 275

Skulder till koncernföretag

445 254

296 418

Aktuella skatteskulder

1 676 195

582 284

Övriga skulder

3 696 228

2 499 034

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

13 868 431

14 324 811

**Summa kortfristiga skulder**

**35 035 881**

**36 924 986**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**616 033 174**

**560 819 070**

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		12 278 751	4 936 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	5 613 748	4 888 140
Betald skatt		208 178	-171 360
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>18 100 677</b>	<b>9 653 068</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar		42 403 418	2 400 596
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder		-5 829 714	9 365 918
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>54 674 381</b>	<b>21 419 582</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-37 463 731	-27 913 339
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		57 375	
Förvärv av finansiella tillgångar		-63 589 507	
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-100 995 863</b>	<b>-27 913 339</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån, netto		48 556 889	-3 402 380
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>48 556 889</b>	<b>-3 402 380</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>2 235 407</b>	<b>-9 896 137</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 709 369	14 605 506
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>6 944 776</b>	<b>4 709 369</b>

2022122802897

س

## 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

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.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### 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	1-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier	20%

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggander:

- Stomme, 25-100 år.
- VVS, ventilation, el mm, 20-50 år.
- Yttre ytskikt, fasad, tak, fönster mm, 10-50 år.
- Ventilation, 25 år.
- El, 40 år.

#### Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

#### Finansiella instrument

##### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Koncernförhållanden**

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Elve-bo AB, organisationsnummer 556877-1470 med säte i Västerås upprättar koncernredovisning.

### 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 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	380 290 000	348 466 615
Aktier i dotterbolag	80 437 749	14 903 469
	<b>460 727 749</b>	<b>363 370 084</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Försäkringsersättning	64 107	1 218 330
Övrigt	2 928 230	3 099 565
	<b>2 992 337</b>	<b>4 317 895</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	293 492	364 577
Övriga tjänster	69 609	77 800
	<b>363 101</b>	<b>442 377</b>

2022122802901

**Not 5 Anställda och personalkostnader**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	5
Män	12	13
	17	18
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	7 095 192	6 940 777
	<b>7 095 192</b>	<b>6 940 777</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	553 461	500 257
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 348 841	2 306 235
	<b>2 902 302</b>	<b>2 806 492</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>9 997 494</b>	<b>9 747 269</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Erhållna utdelningar	1 052 905	
Resultat från kommanditbolag	1 944 773	1 944 711
	<b>2 997 678</b>	<b>1 944 711</b>

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Erhållna utdelningar	5 600	4 225
	<b>5 600</b>	<b>4 225</b>

*du*

2022122802902

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Övriga ränteintäkter	891 373	1 168 433
	<b>891 373</b>	<b>1 168 433</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Övriga räntekostnader	7 351 931	7 241 446
	<b>7 351 931</b>	<b>7 241 446</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Återföring från periodiseringsfond	0	-5 800 000
Mottagna koncernbidrag	0	-3 650 000
Koncernbidrag	1 697 758	0
	<b>1 697 758</b>	<b>-9 450 000</b>

**Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	885 733	121 025
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 335 054	1 497 053
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>3 220 787</b>	<b>1 618 078</b>

*ole*

**Avstämning av effektiv skatt**

		<b>2021-07-01</b>		<b>2020-07-01</b>
		<b>-2022-06-30</b>		<b>-2021-06-30</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		10 580 993		14 386 288
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 158 523	21,40	-3 078 666
Ej avdragsgilla kostnader	8,55	-904 660	0,03	-5 009
Ej skattepliktiga intäkter			0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0,00	0	0,00	574
Skatt på resultatandel i kommanditbolag	-3,75	396 734	-2,89	416 168
Utdeln andelar koncernbolag	-2,03	214 793		
Skillnad bokföringsmässig och skattemässig avskrivning byggnader	0,09	-11 635	0,09	-13 750
Schablonränta på periodiseringsfond	0,06	-6 750	0,09	-13 287
Förändring uppskjuten skatt	22,07	-2 335 054	10,41	-1 497 053
Skattemässig avdragsgill aktivering	-21,18	2 241 246	-17,88	2 572 943
Överfört negativt räntenotto koncernbolag	3,14	-332 401		
Ej avdragsgillt räntenetto	3,07	-324 537		
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>30,44</b>	<b>-3 220 787</b>	<b>11,25</b>	<b>-1 618 080</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	511 754 181	496 606 386
Inköp	21 059 325	
Omklassificeringar	30 593 697	15 147 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>563 407 203</b>	<b>511 754 181</b>
Ingående avskrivningar	-45 977 793	-39 738 670
Årets avskrivningar	-6 785 234	-6 239 123
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 763 027</b>	<b>-45 977 793</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>510 644 176</b>	<b>465 776 388</b>

2022122802904

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 658 693	8 543 263
Inköp	1 368 925	115 430
Försäljningar/utrangeringar	-4 375	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 023 243</b>	<b>8 658 693</b>
Ingående avskrivningar	-6 603 645	-6 009 917
Årets avskrivningar	-826 287	-593 728
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 429 932</b>	<b>-6 603 645</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 593 311</b>	<b>2 055 048</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	16 115 683	3 465 569
Inköp	15 035 481	27 797 909
Omklassificeringar	-30 593 697	-15 147 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>557 467</b>	<b>16 115 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>557 467</b>	<b>16 115 683</b>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 903 469	12 958 758
Inköp	63 589 507	
Årets resultat i KB Kol 15 Västerås	1 944 773	1 944 711
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 437 749</b>	<b>14 903 469</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>80 437 749</b>	<b>14 903 469</b>

*ee*

**Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel i %</b>	<b>Rösträtts- andel i %</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Fastighetsaktiebolaget Ale 6	100	100	500	50 000
Kol 15 Västerås KB	100	100	1	16 598 242
Fastighetsaktiebolaget Fagerstaduvan	100	100	500	50 000
Prästgården i Skinnskatteberg				
Fastighetsaktiebolag	100	100	500	50 000
Fastighetsaktiebolaget Norbergsklostret	100	100	500	50 000
AB Verner Andersson	100	100	500	50 000
Corem Jonathan AB	100	100	1 000	63 589 507
				<b>80 437 749</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Fastighetsaktiebolaget Ale 6	556823-9007	Västerås
Kol 15 Västerås KB	969672-7438	Västerås
Fastighetsaktiebolaget Fagerstaduvan	556999-4212	Västerås
Prästgården i Skinnskatteberg		
Fastighetsaktiebolag	556999-4188	Västerås
Fastighetsaktiebolaget Norbergsklostret	556999-4204	Västerås
AB Verner Andersson	559146-2261	Västerås
Corem Jonathan AB	556634-6606	Västerås

**Not 17 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	51 025 688	54 659 277
Tillkommande fordringar	2 473 684	
Avgående fordringar	-42 227 450	-3 633 589
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 271 922</b>	<b>51 025 688</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 271 922</b>	<b>51 025 688</b>

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	295 079	295 079
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>295 079</b>	<b>295 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>295 079</b>	<b>295 079</b>

2022122802906

### Not 19 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	1 000
	<b>1 000</b>	

### Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2022-06-30

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	72 802 348
årets vinst	7 360 206
	<b>80 162 554</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

80 162 554

### Not 21 Obeskattade reserver

2022-06-30

2021-06-30

Periodiseringsfond 180630	1 100 000	1 100 000
Periodiseringsfond 190630	2 650 000	2 650 000
Periodiseringsfond 200630	2 868 000	2 868 000
	<b>6 618 000</b>	<b>6 618 000</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	1 363 308	1 416 252

### Not 22 Uppskjuten skatteskuld

2022-06-30

2021-06-30

Belopp vid årets ingång	29 585 948	28 088 895
Årets avsättningar	2 335 054	1 497 053
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 921 002</b>	<b>29 585 948</b>

*ew*

**Not 23 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2022-06-30**

<b>Temporära skillnader</b>	<b>Uppskjuten skatteskuld</b>	<b>Netto</b>
Skillnad skm värde och bfm värde på byggnader och mark	31 921 002	31 921 002
<b>Uppskjuten skatteskuld (netto)</b>	<b>31 921 002</b>	<b>31 921 002</b>

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
	29 575 948	2 335 054	31 921 002
	<b>29 575 948</b>	<b>2 335 054</b>	<b>31 921 002</b>

**Not 24 Långfristiga skulder**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Inteckningslån	362 433 134	316 428 245
	<b>362 433 134</b>	<b>316 428 245</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Personalkostnader	2 093 643	2 050 806
Förutbetalda intäkter	9 788 505	8 065 228
Upplupna räntor	659 448	624 134
Övriga upplupna kostnader	1 326 835	3 584 643
	<b>13 868 431</b>	<b>14 324 811</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Avskrivningar	7 611 521	6 832 851
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-53 000	
Resultat kommanditbolag	-1 944 773	-1 944 711
	<b>5 613 748</b>	<b>4 888 140</b>

*ew*

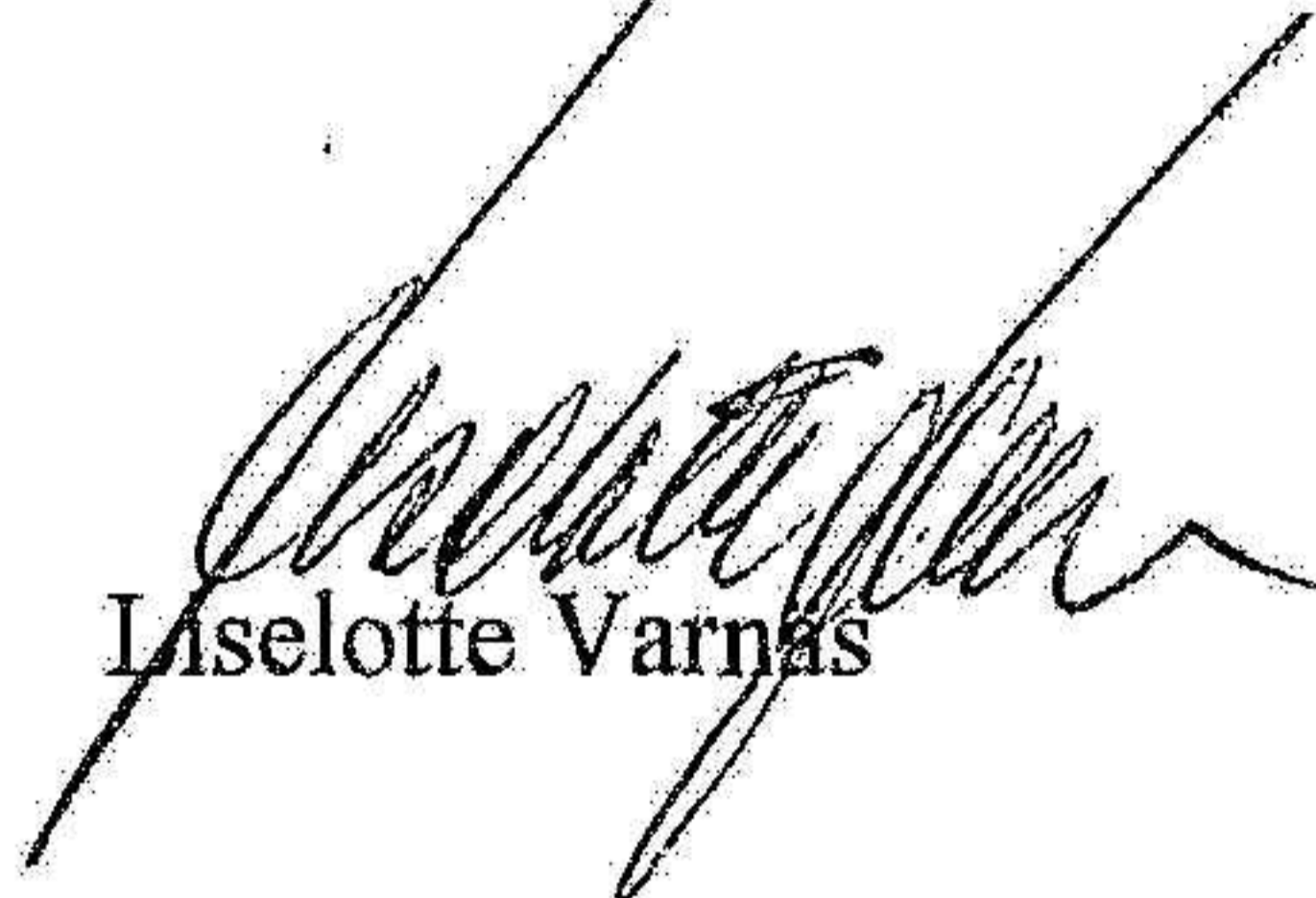
2022122802908

**Not 27 Eventualförpliktelser**

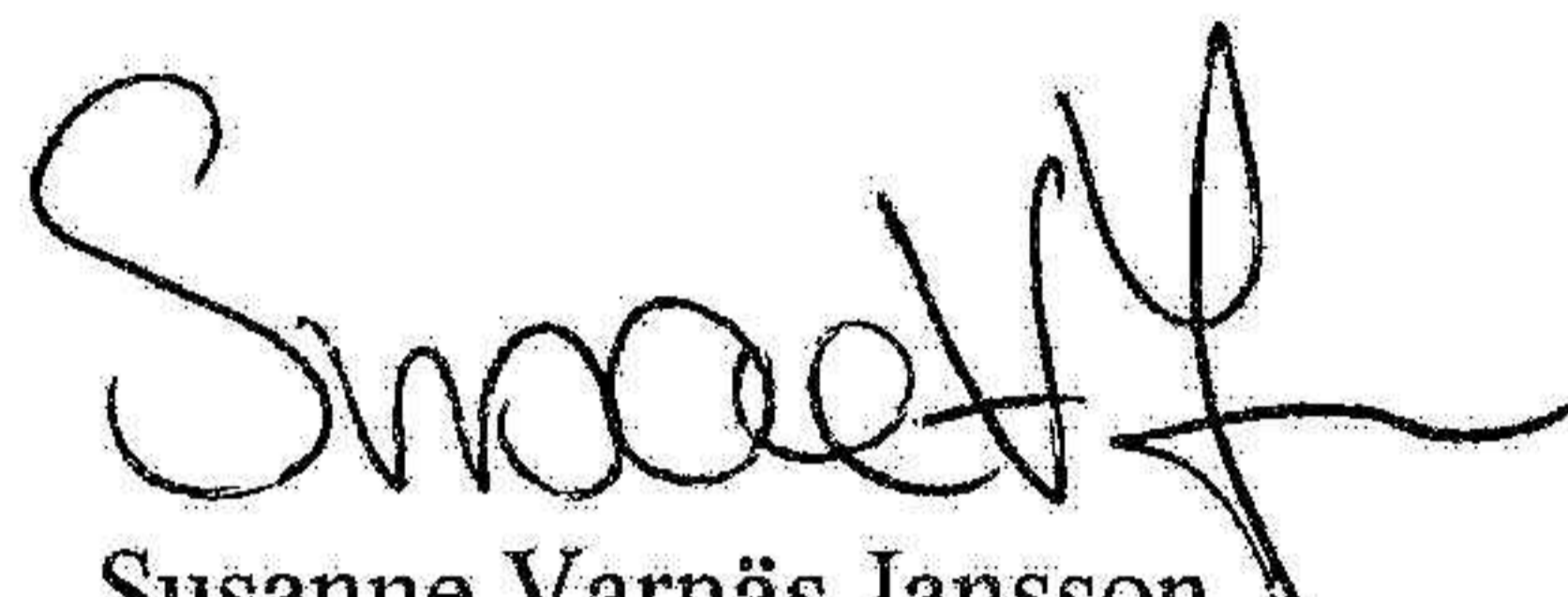
	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
Borgen för dotterbolag	174 472 516	131 593 612
	<b>174 472 516</b>	<b>131 593 612</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Västerås den 20 december 2022




Liselotte Varnäs



Susanne Varnäs Jansson  
Verkställande direktör

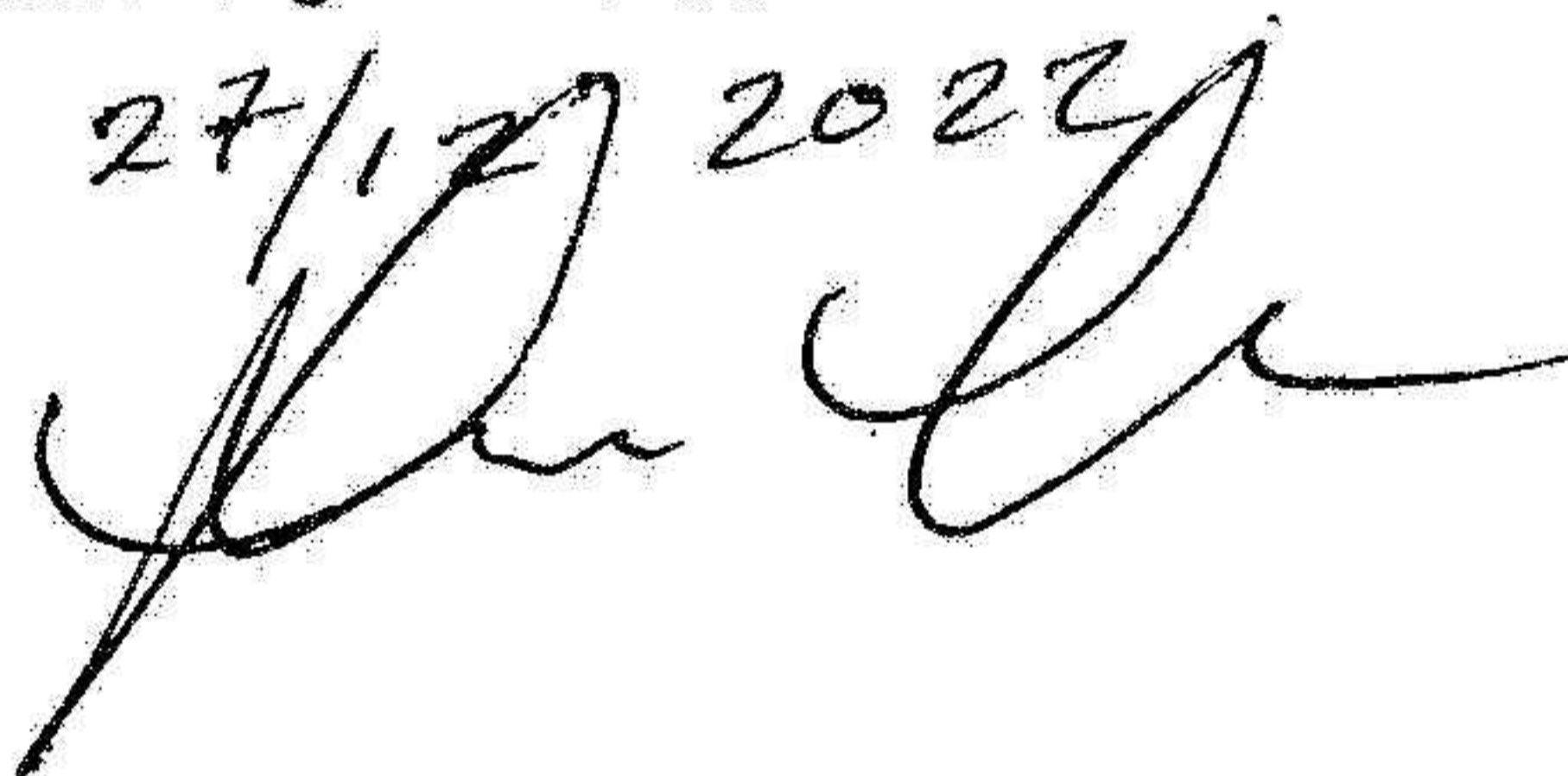
Vår revisionsberättelse har lämnats 20 december 2022

KPMG AB



Desirée Nylén Wittberg  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

27/12 2022  


# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i VS-hus Aktiebolag, org. nr 556426-4637

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för VS-hus Aktiebolag för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av VS-hus Aktiebolags finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till VS-hus Aktiebolag enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 och verkställande direktörens förvaltning för VS-hus Aktiebolag för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 VS-hus Aktiebolag 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.

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 styrelseledamoten 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Västerås den 20 december 2022

KPMG AB

Désirée, Nylén Wittberg

Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

27/12 2022

**Årsredovisning**  
och  
**Koncernredovisning**  
för  
**eLVe-Bo AB**

556877-1470

Räkenskapsåret

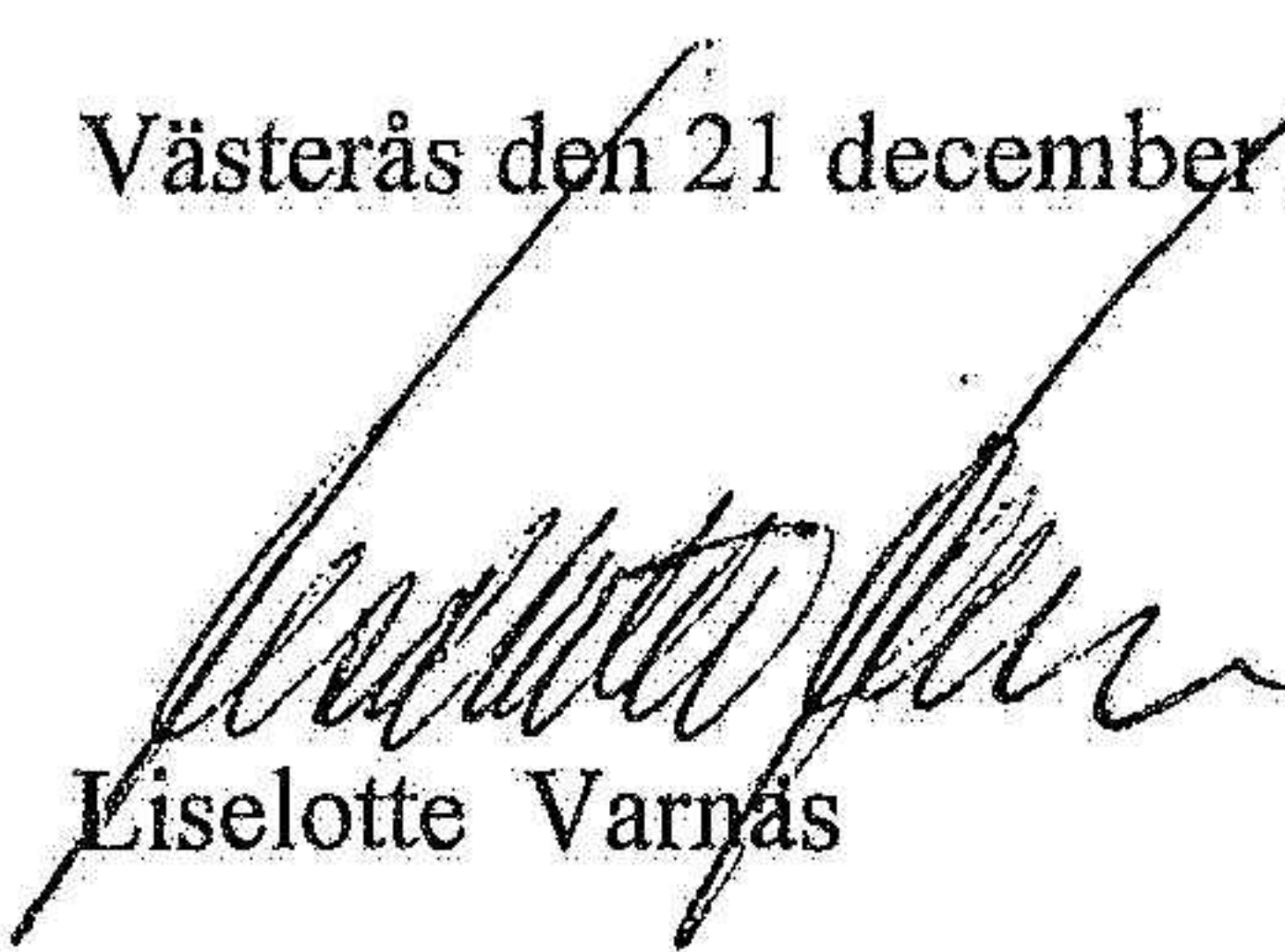
2021-07-01 – 2022-06-30

**Fastställelseintyg**

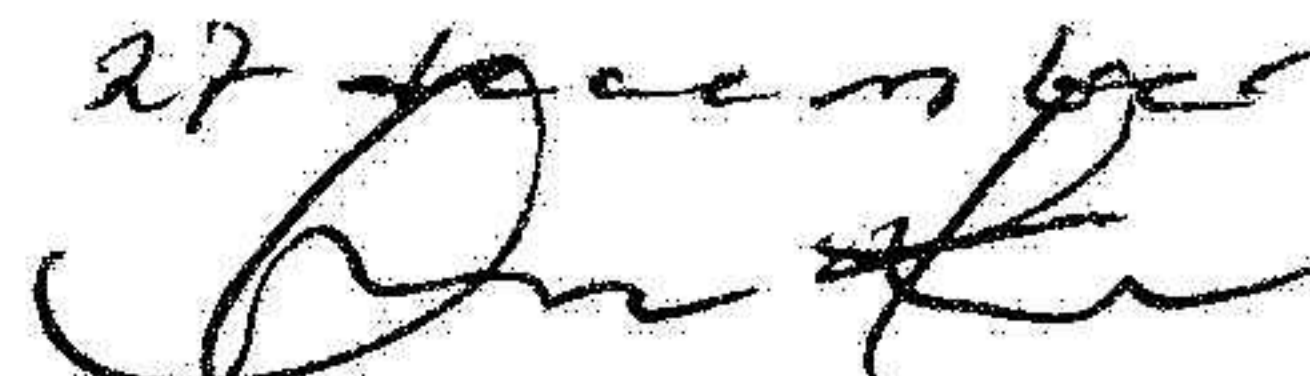
Undertecknad styrelseledamot i eLVe-Bo AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen för moderbolaget samt koncernresultaträkningen och koncernbalansräkningen har fastställts på årsstämman den 21 december 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Västerås den 21 december 2022

  
Liselotte Varnås

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

27 december 2022  


Styrelsen för eLVe-Bo AB får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Koncernen

Koncernens dotterbolag är helägt till 100%.

Dotterbolaget VS-Hus AB bedriver fastighetsförvaltning av egna och dotterbolags fastigheter.

Verksamheten består i att långsiktigt förvalta och utveckla fastigheter.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernbolaget VS-Hus AB har under året förvärvat samtliga aktier i Corem Jonathan AB.

Fusion av Corem Jonathan AB har inletts efter räkenskapsåret.

Pandemin och kriget i Ukraina har inte påverkat verksamheten nämnvärt detta räkenskapsår.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernens verksamhet bedöms löpa på som tidigare, dock med reservation gällande de ökande kostnaderna för el och även ränta.

Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer är identifierade.

#### Moderbolag

Bolaget bedriver värdepappershandel, samt förvaltning av aktier i dotterbolag.

Företaget har sitt säte i Västerås.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

eLVe-Bo AB har under året förvärvat samtliga aktier i Rosebo Skog AB, 556755-5403.

Bolaget har namnändrats från Rosebo Skog AB till eLVe-Bo Skog AB.

#### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer anses föreligga.

#### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Liselotte Varnäs	750	750
Susanne Varnäs Jansson	250	250

*ow*

2022122802915

### Flerårsöversikt (Tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	113 904	106 586	106 033	105 445
Resultat efter finansiella poster	14 7320	8 801	15 432	13 502
Soliditet (%)	22	26	25	24
<b>Moderbolaget</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 220	3 656	1 494	1 366
Soliditet (%)	100	99	99	99

### Förändring av eget kapital

<b>Moderbolaget</b>	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	107 546 760	1 952	<b>107 648 712</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:		1 952	-1 952	<b>0</b>
Årets resultat			5 487 243	<b>5 487 243</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>107 548 712</b>	<b>5 487 243</b>	<b>113 135 955</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	107 548 712
årets vinst	5 487 243
	<b>113 035 955</b>

disponeras så att

Utdelning 1 000 aktier á 4 000,00 kronor	4 000 000
i ny räkning överföres	<b>109 035 955</b>

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

## Koncernens Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Hysesintäkter		113 903 557	106 585 800
Övriga rörelseintäkter	2	2 992 337	4 317 895
		<b>116 895 894</b>	<b>110 903 695</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-77 490 371	-78 988 983
Personalkostnader	4	-10 065 419	-9 800 610
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-10 646 679	-9 868 009
		<b>-98 202 469</b>	<b>-98 657 602</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>18 693 425</b>	<b>12 246 093</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	1 686 698	515 898
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	78 167	3 280 639
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 725 844	-7 241 594
		<b>14 732 446</b>	<b>-3 445 057</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			<b>8 801 036</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 732 446</b>	<b>8 801 036</b>
Skatt på årets resultat		-925 157	-130 507
Uppskjuten skatt		-2 181 442	-214 845
<b>Årets resultat</b>		<b>11 625 847</b>	<b>8 455 684</b>

2022122802914

ow

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	860 296 771	662 467 114
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 556 793	2 179 989
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	557 467	16 115 683
		<b>865 411 031</b>	<b>680 762 786</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	16 001 467	26 107 452
		<b>16 001 467</b>	<b>26 107 452</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>881 412 498</b>	<b>706 870 238</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		297 228	1 562 577
Övriga fordringar		1 272 571	2 413 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 466 690	2 208 838
		<b>4 036 489</b>	<b>6 185 147</b>

##### *Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 000 308</b>	<b>8 414 272</b>
		<b>14 036 797</b>	<b>14 599 419</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

895 449 295

721 469 657

## Koncernens Balansräkning

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital

100 000

100 000

Balanserat resultat inklusive årets resultat

197 763 092

186 137 245

#### Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

197 863 092

186 237 245

#### Summa eget kapital

197 863 092

186 237 245

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

13

54 978 131

31 704 942

54 978 131

31 704 942

#### Långfristiga skulder

14

Skulder till kreditinstitut

550 638 814

460 141 969

Övriga skulder

54 480 349

4 744 973

605 119 163

464 886 942

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 649 656

4 710 708

Leverantörsskulder

11 473 209

15 856 274

Aktuella skatteskulder

2 006 578

792 172

Övriga skulder

4 201 293

2 956 563

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

14 158 173

14 324 811

37 488 909

38 640 528

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

895 449 295

721 469 657

2022122802916

## Koncernens

## Kassaflödesanalys

Not  
1

2021-07-01  
-2022-06-30

2020-07-01  
-2021-06-30

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

14 732 446

8 801 036

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m 16

9 714 221

8 090 101

Betald skatt

289 249

-443 432

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**24 735 916**

**16 447 705**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar

2 609 923

-5 129 794

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder

43 631 697

7 724 061

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**70 977 536**

**19 041 972**

### Investeringsverksamheten

Förvärv i materiella anläggningstillgångar

-38 210 167

-27 913 339

Avyttring i materiella anläggningstillgångar

57 375

0

Förvärv i finansiella anläggningstillgångar

-83 759 944

-11 025 882

Avyttring av finansiella anläggningstillgångar

10 985 443

7 682 504

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-110 927 293**

**-31 256 717**

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån/amortering netto

41 535 793

-5 639 425

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**41 535 793**

**-5 639 425**

**Årets kassaflöde**

**1 586 036**

**-17 854 170**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

8 414 272

26 268 441

**Likvida medel vid årets slut**

**10 000 308**

**8 414 271**

## Moderbolagets Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Nettoomsättning		0	0
		0	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-1 409	-2 974
Personalkostnader	17	0	0
		-1 409	-2 974
<b>Rörelseresultat</b>		-1 409	-2 974
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	18	1 681 098	511 673
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 542 159	3 147 116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 167	-148
		<b>3 221 090</b>	<b>3 658 641</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 219 681</b>	<b>3 655 667</b>
Bokslutsdispositioner	19	2 263 843	-3 650 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>5 483 524</b>	<b>5 667</b>
Skatt på årets resultat	20	3 719	-3 715
<b>Årets resultat</b>		<b>5 487 243</b>	<b>1 952</b>

2022122802918

*sw*

**Moderbolagets  
Balansräkning**

Not  
1

2022-06-30

2021-06-30

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	21, 22	23 968 022	3 774 000
Fordringar hos koncernföretag	23	70 390 313	75 007 105
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	15 706 388	25 812 373
		<b>110 064 723</b>	<b>104 593 478</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>110 064 723</b>	<b>104 593 478</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag		1 436 537	1 530 757
Övriga fordringar		475 065	133 583
		<b>1 911 602</b>	<b>1 664 340</b>

*Kassa och bank*

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 907 554</b>	<b>3 704 903</b>
		<b>4 819 156</b>	<b>5 369 243</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**114 883 879**      **109 962 721**

2022122802919

OW

**Moderbolagets  
Balansräkning**

**Not**                    **2022-06-30**                    **2021-06-30**  
**1**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

25, 26

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst

107 548 712

107 546 760

Årets resultat

5 487 243

1 952

**113 035 955**

**107 548 712**

**Summa eget kapital**

**113 135 955**

**107 648 712**

**Obeskattade reserver**

27

1 747 924

2 314 009

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**114 883 879**

**109 962 721**

2022122802920

**Moderbolagets  
Kassaflödesanalys**

Not  
1

2021-07-01  
-2022-06-30

2020-07-01  
-2021-06-30

**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster 3 219 681 3 655 667  
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 28 -879 458 -1 777 908  
Betald skatt 3 719 -186 062

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**2 343 942 1 691 697**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar 1 450 496 -2 656 351  
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder 0 -3 650 000  
**Kassaflöde från den löpande verksamheten 3 794 438 -4 614 654**

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av finansiella anläggningstillgångar -20 194 022 -11 025 882  
Avyttring av finansiella tillgångar 15 602 235 7 682 504  
**Kassaflöde från investeringsverksamheten -4 591 787 -3 343 378**

**Finansieringsverksamheten**

Utbetald utdelning 0 0  
**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 0 0**

**Årets kassaflöde**

**-797 349 -7 958 032**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början 3 704 903 11 662 935  
**Likvida medel vid årets slut 2 907 554 3 704 903**

2022122802921

aw

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### 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.

#### Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

#### Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

#### Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har elimineras i koncernresultaträkningen.

### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### 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	1-10%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### ***Komponentindelning***

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggander:

- Stomme, 25-100 år.
- VVS, ventilation, el mm, 20-50 år.
- Yttre ytskikt, fasad, tak, fönster mm, 10-50 år.
- Ventilation, 25 år.
- El, 40 år.
- Miljöbodas, 20 år.

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Andelar i dotterföretag***

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

### ***Kortfristiga placeringar***

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

*an*

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån verkligt värde i enlighet med reglerna i kapitel 12 i BFNAR 2012:1 (K3).

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### 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 Övriga rörelseintäkter

#### Koncernen

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Försäkringsersättningar	64 107	1 218 330
Övrigt	2 928 230	3 099 565
	<b>2 992 337</b>	<b>4 317 895</b>

### Not 3 Arvode till revisorer

#### Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	293 492	364 577
Övrigt	69 609	77 800
	<b>363 101</b>	<b>442 377</b>

2022122802926

**Not 4 Anställda och personalkostnader  
Koncernen**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	5	5
Män	16	15
	<b>21</b>	<b>20</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	7 205 270	6 963 495
	<b>7 205 270</b>	<b>6 963 495</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	645 577	652 242
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 214 572	2 184 873
	<b>2 860 149</b>	<b>2 837 115</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>10 065 419</b>	<b>9 800 610</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	100 %	100 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Koncernen**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Erhållna utdelningar	807 239	390 495
Resultat vid avyttringar	879 459	125 403
	<b>1 686 698</b>	<b>515 898</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga ränteintäkter	78 167	3 280 639
	<b>78 167</b>	<b>3 280 639</b>

DLW

2022122802927

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter  
Koncernen**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga räntekostnader	-5 725 844 -5 725 844	7 241 446 7 241 446

**Not 8 Byggnader och mark  
Koncernen**

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	777 349 525	762 201 730
Inköp	177 014 088	0
Omklassificeringar	30 593 697	15 147 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>984 957 310</b>	<b>777 349 525</b>
Ingående avskrivningar	-96 538 760	-87 306 743
Årets avskrivningar	-9 778 128	-9 232 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-106 316 888</b>	<b>-96 538 760</b>
Ingående nedskrivningar	-18 343 651	-18 343 651
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-18 343 651</b>	<b>-18 343 651</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>860 296 771</b>	<b>662 467 114</b>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer  
Koncernen**

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	8 870 015	8 754 585
Inköp	3 249 730	115 430
Försäljningar/utrangeringar	-4 375	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 115 370</b>	<b>8 870 015</b>
Ingående avskrivningar	-6 690 026	-6 054 034
Årets avskrivningar	-868 551	-635 992
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 558 577</b>	<b>-6 690 026</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 556 793</b>	<b>2 179 989</b>

*du*

2022122802928

### Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

#### Koncernen

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	16 115 683	3 465 569
Inköp	15 035 481	27 797 909
Omklassificeringar	-30 593 697	-15 147 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>557 467</b>	<b>16 115 683</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>557 467</b>	<b>16 115 683</b>

### Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

#### Koncernen

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	26 107 452	20 986 167
Inköp	455 157	11 025 882
Försäljningar/utrangeringar	-10 561 142	-5 904 597
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 001 467</b>	<b>26 107 452</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 001 467</b>	<b>26 107 452</b>

### Not 12 Förändring av eget kapital

#### Koncernen

Antal aktier: 1 000

	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	186 137 245	<b>186 237 245</b>
Årets resultat		11 625 847	11 625 847
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>197 763 092</b>	<b>197 863 092</b>

### Not 13 Uppskjuten skatteskuld

#### Koncernen

	2022-06-30	2021-06-30
Belopp vid årets ingång	31 704 942	31 490 097
Årets avsättningar	23 273 189	214 845
<b>54 978 131</b>	<b>31 704 942</b>	

deu

**Not 14 Långfristiga skulder  
Koncernen**

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld till kreditinstitut	550 638 814	460 141 969
Övriga skulder	54 480 349	4 744 973
	<b>605 119 163</b>	<b>464 886 942</b>

Av de långfristiga skulderna förfaller 528 040 190 kr (441 299 457 kr) till betalning efter fem år.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  
Koncernen**

	2022-06-30	2021-06-30
Personalkostnader	2 093 643	2 050 806
Förutbetalda intäkter	10 071 985	8 065 228
Upplupna räntor	659 448	624 134
Övriga upplupna kostnader	1 333 097	3 584 643
	<b>14 158 173</b>	<b>14 324 811</b>

**Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet  
Koncernen**

	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivningar	10 646 679	9 868 009
Resultat försäljning av anläggningstillgångar	-932 458	-1 777 908
	<b>9 714 221</b>	<b>8 090 101</b>

**Not 17 Anställda och personalkostnader  
Moderbolaget**

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

**Not 18 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar  
Moderbolaget**

	2021-07-01	2020-07-01
	-2022-06-30	-2021-06-30
Erhållna utdelningar	801 639	386 270
Resultat vid avyttringar	879 459	125 403
	<b>1 681 098</b>	<b>511 673</b>

2022122802930

**Not 19 Bokslutsdispositioner  
Moderbolaget**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Återföring från periodiseringsfond	-566 085	0
Lämnade koncernbidrag	0	3 650 000
Mottaget koncernbidrag	-1 697 758	0
	<b>-2 263 843</b>	<b>3 650 000</b>

**Not 20 Skatt på årets resultat  
Moderbolaget**

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Aktuell skatt	-3 719	3 715
	<b>-3 719</b>	<b>3 715</b>

**Not 21 Andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 774 000	3 774 000
Inköp	20 194 022	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 968 022</b>	<b>3 774 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 968 022</b>	<b>3 774 000</b>

**Not 22 Specifikation andelar i koncernföretag  
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
VS-Hus AB	100%	100%	1 000	3 774 000
eLVe-Bo Skog AB	100%	100%	1 000	20 194 022
				<b>23 968 022</b>

	Org.nr	Säte
VS-Hus AB	556426-4637	Västerås
eLVe-Bo Skog AB	556755-5403	Västerås

du

Nedanstående bolag ägs i sin helhet av VS-Hus AB: Samtliga bolag har sitt säte i Västerås.

Fastighetsaktiebolaget Ale 6, 556823-9007  
Kommanditbolag Kol 15 Västerås, 969672-7438  
Fastighetsaktiebolaget Fagerstaduvan, 556999-4212  
Prästgården i Skinnskatteberg fastighetsaktiebolag, 556999-4188  
Fastighetsaktiebolaget Norbergsklostret, 556999-4204  
AB Verner Andersson, 559146-2261  
Corem Jonathan AB, 556877-1470

**Not 23 Fordringar hos koncernföretag  
Moderbolaget**

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	75 007 105	72 315 394
Tillkommande fordringar	0	2 691 711
Avgående fordringar	-4 616 792	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 390 313</b>	<b>75 007 105</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 390 313</b>	<b>75 007 105</b>

**Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav  
Moderbolaget**

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	25 812 373	20 691 088
Inköp	455 156	11 025 882
Försäljningar/utrangeringar	-10 561 142	-5 904 597
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15 706 387</b>	<b>25 812 373</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 706 387</b>	<b>25 812 373</b>

**Not 25 Antal aktier och kvotvärde  
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	1 000	100
	<b>1 000</b>	

2022122802932

**Not 26 Disposition av vinst eller förlust  
Moderbolaget**

2022-06-30

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	107 548 712
årets vinst	5 487 243
	<b>113 035 955</b>

disponeras så att

Utdelning 1 000 aktier á 4 000,00 kr	4 000 000
i ny räkning överföres	<b>109 035 955</b>

**Not 27 Obeskattade reserver  
Moderbolaget**

2022-06-30

2021-06-30

Periodiseringsfond 16-06-30	0	566 085
Periodiseringsfond 17-06-30	533 744	533 744
Periodiseringsfond 18-06-30	369 180	369 180
Periodiseringsfond 19-06-30	470 000	470 000
Periodiseringsfond 20-06-30	375 000	375 000
	<b>1 747 924</b>	<b>2 314 009</b>

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

**Moderbolaget**

2022-06-30

2021-06-30

Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-879 458	-1 777 908
	<b>-879 458</b>	<b>-1 777 908</b>

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut  
Koncernen**

Koncernens verksamhet bedöms löpa på som tidigare, dock med reservation gällande de ökande kostnaderna för el och även ränta.

Inga väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer är identifierade..

**Moderbolaget**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

*ew*

2022122802933

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

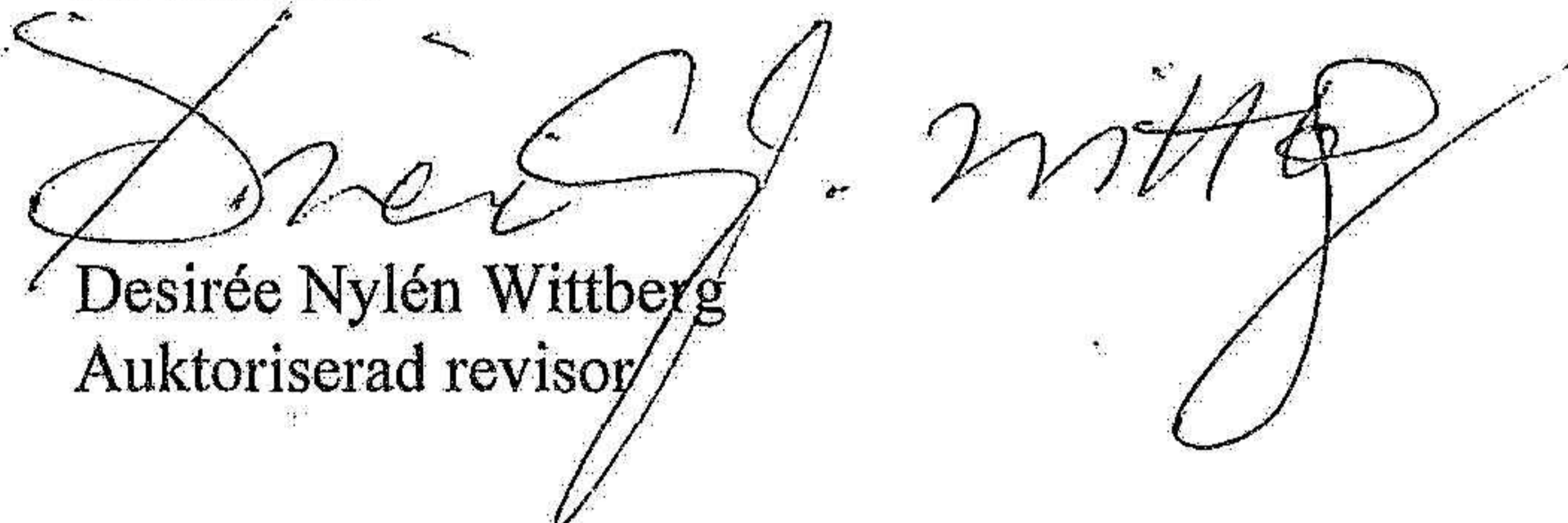
Västerås den 20 december 2022



Liselotte Varnäs

Vår revisionsberättelse har lämnats *20 december 2022*

KPMG AB



Desirée Nylén Wittberg  
Auktoriserad revisor

Fotokopiens överensstämmelse  
med originalet intygas:

*27 december 2022*



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Elve-bo AB, org. nr 556877-1470

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Elve-bo AB för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

### 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets och koncernens

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 huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen. Vi 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Elve-bo AB för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten 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 moderbolaget och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 20 december 2022

KPMG AB

Desirée Nylén Wittberg

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

27/12 - 2022