

# Årsredovisning

för

## Vänernborg Lärkträdet 33 AB

559334-5589

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-02-02.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Victor Albertsson, Styrelseledamot

2024-02-02

Styrelsen för Vänersborg Lärkträdet 33 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Västra Frölunda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2023 har normal drift och underhåll utförts. Beläggning har varit 100% och verksamheten har gått enligt den planering som funnits. Positivt för 2023 är att elkostnaderna varit något lägre än under 2022, men ränteläget under 2023 har varit tufft likväl underhållskostnader med högre inköpspriser som påverkar något negativt. Koncernbidrag har därför mottagits av moderbolag under räkenskapsåret.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det allt höga ränteläget som varit under år 2023 ser ut att mattas av med indikationen om sänkningar under år 2024. Fastighetsbolaget kommer aktivt att arbeta för att hålla nere drift och underhållskostnader utan att hyresgästerna påverkas negativt av dessa åtstramningar. Bolaget ser dock framtiden med optimism och att på sikt kunna fortsätta utveckla fastigheten med standardhöjande åtgärder.

#### *Ord från ledningen:*

Nuvarande fastighetssituation i Sverige har troligtvis nått sin botten och 2024 väntas bli ett år där räntorna går ner och optimismen kring fastigheter tar fart igen. Fortsatt fokus på utveckling av fastigheten med standardhöjande åtgärder är fortfarande en viktig del för en bra framtid. Vi har fortsatt en stark tilltro till fastigheter och ser framtiden i det längre perspektivet med optimism.

### Ägarförhållanden

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

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2021/22</b> (16 mån)
Nettoomsättning	1 239	1 304
Resultat efter finansiella poster	-359	-216
Soliditet (%)	0,2	0,2

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	5 494 813	-5 494 813	2 097	<b>27 097</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			2 097	-2 097	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott			356 126		<b>356 126</b>
Årets resultat				1 610	<b>1 610</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>5 494 813</b>	<b>-5 136 590</b>	<b>1 610</b>	<b>384 833</b>

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 401 797
årets vinst	1 610
	<b>-5 400 187</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 400 187
	<b>-5 400 187</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2021-09-13 -2022-12-31 (16 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		1 239 353	1 303 549
Övriga rörelseintäkter		38 001	8 830
		<b>1 277 354</b>	<b>1 312 379</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-722 638	-794 666
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-287 567	-351 889
		<b>-1 010 205</b>	<b>-1 146 555</b>
<b>Rörelseresultat</b>	2	<b>267 149</b>	<b>165 824</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-626 393	-382 099
		<b>-626 393</b>	<b>-382 099</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-359 244</b>	<b>-216 275</b>
Bokslutsdispositioner		385 000	250 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 756</b>	<b>33 725</b>
Skatt på årets resultat		-24 146	-31 628
<b>Årets resultat</b>		<b>1 610</b>	<b>2 097</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 146 677	17 383 777
Inventarier, verktyg och installationer	4	27 033	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
		<b>17 173 710</b>	<b>17 383 777</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	0
Uppskjuten skattefordran		2 107	1 086
		<b>2 107</b>	<b>1 086</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 175 817</b>	<b>17 384 863</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		245 047	206 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 164	2 806
		<b>248 211</b>	<b>209 046</b>
<i>Kassa och bank</i>		64 214	192 910
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>312 425</b>	<b>401 956</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 488 242</b>	<b>17 786 819</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
Uppskrivningsfond	7	5 403 894	5 494 813
		<b>5 428 894</b>	<b>5 519 813</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-5 401 797	-5 494 813
Årets resultat		1 610	2 097
		<b>-5 400 187</b>	<b>-5 492 716</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>28 707</b>	<b>27 097</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		13 470 000	13 760 000
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		97 956	84 024
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 567 956</b>	<b>13 844 024</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		290 000	290 000
Förskott från kunder		375	0
Leverantörsskulder		52 095	15 256
Skulder till koncernföretag		3 093 145	3 189 719
Aktuella skatteskulder		39 549	34 632
Övriga skulder		0	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		416 415	386 030
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 891 579</b>	<b>3 915 698</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 488 242</b>	<b>17 786 819</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2021-09-13 -2022-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	15,50 %	16,09 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 128 761	
Inköp	50 000	12 128 761
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 178 761</b>	<b>12 128 761</b>
Ingående avskrivningar	-239 797	
Årets avskrivningar	-196 181	-239 797
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-435 978</b>	<b>-239 797</b>
Ingående uppskrivningar	5 494 813	
Årets uppskrivningar		5 606 905
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-90 919	-112 092
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>5 403 894</b>	<b>5 494 813</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 146 677</b>	<b>17 383 777</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Inköp	27 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 500</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-467	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-467</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 033</b>	<b>0</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	92 136
Försäljningar/utrangeringar	0	-92 136
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp	0	5 631 905
Avgår vid fusion	0	-5 631 905
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 7 Uppskrivningsfond**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp vid årets ingång	5 494 813	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	5 606 905
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-90 919	-112 092
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 403 894</b>	<b>5 494 813</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	12 407 956	12 684 024
	<b>12 407 956</b>	<b>12 684 024</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 13 760 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 470 000	13 760 000
	<b>13 470 000</b>	<b>13 760 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	290 000	290 000
	<b>290 000</b>	<b>290 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 275 000	14 275 000
	<b>14 275 000</b>	<b>14 275 000</b>

Göteborg 2024-02-02

*Victor Albertsson*  
Victor Albertsson