

# ÅRSREDOVISNING

för

## Vejby Fastighets AB

Org.nr. 556728-6884

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	8

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-04-04.

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**  
Michael Brandt, Styrelseledamot  
2023-04-18

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver handel med fastigheter samt fastighetsförvaltning i Vejbystrand och Malmö. 2007 förvärvade bolaget fastigheterna Vejby 135:63 och 135:179 i Vejbystrand. Under 2008 avstyckades fastigheterna som efter ombildning uppgick till 51 separata fastigheter. Efter ombildningen har 44 fastigheter avyttrats, varav 1 under 2020 och inga under 2021 och 2022 vilket förklarar den minskade omsättningen.

#### Uppgift om moderföretag

Företaget är helägt dotterföretag till Fastighets AB Swenson & Co med säte i Stockholm, org.nr 556955-9346.

Företagets säte är Stockholm

#### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	493	488	2 042	534
Resultat efter finansiella poster	-22	-171	718	4
Soliditet (%)	41,37	41,53	42,77	41,49

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	3 278 389	-171 278	3 107 111
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:		-171 278	171 278	0
Årets resultat			-21 530	-21 530
Belopp vid årets utgång	<u>100 000</u>	<u>3 107 111</u>	<u>-21 530</u>	<u>3 085 581</u>

## Vejby Fastighets AB

Org.nr. 556728-6884

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 107 111
Årets resultat	<u>-21 530</u>
	<b>3 085 581</b>

Förslag till disposition:

Utdelning	2 500 000
Balanseras i ny räkning	<u>585 581</u>
	<b>3 085 581</b>

### Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 2 500 000,00 kr. vilket motsvarar 2 500,00 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>2</b>		
Nettoomsättning		493 104	488 346
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>493 104</u>	<u>488 346</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-265 340	-365 433
Övriga externa kostnader		-88 136	-151 364
Personalkostnader	<b>3</b>	<u>-39 676</u>	<u>-39 674</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-393 152</u>	<u>-556 471</u>
<b>Rörelseresultat</b>		99 952	-68 125
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-121 495</u>	<u>-103 153</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-121 482</u>	<u>-103 153</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-21 530	-171 278
<b>Resultat före skatt</b>		-21 530	-171 278
<b>Årets resultat</b>		<u>-21 530</u>	<u>-171 278</u>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Lager av fastigheter		5 480 882	5 480 882
<b>Summa varulager</b>		<u>5 480 882</u>	<u>5 480 882</u>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		84 770	78 050
Fordringar hos koncernföretag		2 114 857	2 149 857
Övriga fordringar		6 920	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 607	12 603
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 219 154</u>	<u>2 240 510</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		7 700 036	7 721 392
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 700 036</b>	<b>7 721 392</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 107 111	3 278 389
Årets resultat		-21 530	-171 278
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>3 085 581</u>	<u>3 107 111</u>
<b>Summa eget kapital</b>		3 185 581	3 207 111
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Checkräkningskredit		934 656	955 718
Övriga skulder till kreditinstitut		3 383 894	3 383 894
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>4 318 550</u>	<u>4 339 612</u>

Vejby Fastighets AB

Org.nr. 556728-6884

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		6 030	6 862
Skatteskulder		0	48
Övriga skulder		514	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>189 361</u>	<u>167 243</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>195 905</b>	<b>174 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 700 036</b>	<b>7 721 392</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Exceptionella intäkter ingår med följande belopp i nedanstående poster;		
	Fastighetsförvaltning	493 104	488 346
		<u>493 104</u>	<u>488 346</u>

<b>Not 3</b>	<b>Medelantal anställda</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Medelantal anställda		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Förfaller senare än 5 år	3 383 894	3 383 894

Amorteringstakten för varje såld fastighet i Vejbystrand skall vara 970 617 kr. Målet skall vara att avyttra samtliga innehavda fastigheter i Vejbystrand.

**Övriga noter**

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 823 702	5 823 702

Vejby Fastighets AB  
Org.nr. 556728-6884

**Not 6      Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Stockholm

Michael Brandt  
Michael Brandt

2023-04-04

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 april 2023.

Stellan Jeanson  
Stellan Jeanson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vejby Fastighets AB

Org.nr 556728-6884

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vejby Fastighets AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vejby Fastighets ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vejby Fastighets AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Vejby Fastighets AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vejby Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg 2023-04-04

*Stellan Jeanson*

---

Stellan Jeanson  
Auktoriserad revisor

Vejby Fastighets AB, Org.nr 556728-6884