

Fastighetsbolaget Vandalorum AB

556638-2239

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-29.
Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Värnamo 2025-04-29


Jan-Ove Forsell
Styrelseordförande

2025052726058

Årsredovisning för
Fastighetsbolaget Vandalorum AB
556638-2239

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Uppians överensstämmer
med originalet intygas härmed.

Ann-Maj

Orina Hilding

070-6078206

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighetsbolaget Vandalorum AB, 556638-2239 får härmed avge årsredovisning för 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget innehar fastigheten Konstnären 1 i Värnamo med ett attraktivt läge i korsningen mellan E4 och Rv 27. Fastigheten är bebyggd med ett antal utställningslador efter ett koncept av den italienske arkitekten Renzo Piano. Byggnaderna är uthyrda till Stiftelsen Vandalorum och Stiftelsen Smålands Konstarkiv.

Fastighetens totala tomtytan är 83 000 m². Den holländske trädgårdsdesignern Piet Oudolf har upprättat en masterplan för hela tomten. Under 2023 genomfördes fas 1 av denna plan innehållande en 3 500 m² stor perennäng samt större antal parkeringsplatser.

Under år 2024 har trädgårdsmiljön utökats med ett växthus.

Företaget har sitt säte i Värnamo kommun.

Bolagets ekonomi 2024

Årets investeringar har finansierats genom befintlig likviditet och under året intjänade medel.

Årets resultat uppgår till -497 tkr. Avskrivningar enligt plan, 1 791 tkr, utgör en betydande del av redovisat resultat.

Bolaget har en solid ekonomisk ställning. Eget kapital uppgår till 78 534 tkr med en soliditet på 99%.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	3 574	3 664	3 287	3 126
Resultat efter finansiella poster	-497	5 118	-602	-126
Soliditet, %	99	97	99	99
Balansomslutning	79 326	81 605	68 664	69 222

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	980 000	72 932 027	5 118 154	79 030 181
Disposition enl årsstämmobeslut		5 118 154	-5 118 154	0
Årets resultat			-496 608	-496 608
Vid årets slut	980 000	78 050 181	-496 608	78 533 573

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	78 050 181
Årets resultat	-496 608
Totalt	<u>77 553 573</u>
balanseras i ny räkning	77 553 573
Summa	<u>77 553 573</u>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2025052726059

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter mm	1		
Hysesintäkter		3 573 850	3 663 517
Övriga intäkter	2	4 600	5 001 650
Summa rörelseintäkter m.m.		3 578 450	8 665 167
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-2 146 758	-2 138 837
Övriga externa kostnader		-140 591	-140 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 791 082	-1 381 865
Övriga rörelsekostnader		-11 832	0
Summa rörelsekostnader		-4 090 263	-3 661 669
Rörelseresultat		-511 813	5 003 498
Finansiella poster			
Ränteintäkter		30 205	129 656
Räntekostnader		-15 000	-15 000
Summa finansiella poster		15 205	114 656
Resultat efter finansiella poster		-496 608	5 118 154
Resultat före skatt		-496 608	5 118 154
Årets resultat		-496 608	5 118 154

2025052726060

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	74 556 938	73 552 096
Inventarier	4	3 288 449	3 815 667
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	816 086	205 006
Summa materiella anläggningstillgångar		78 661 473	77 572 769
Summa anläggningstillgångar		78 661 473	77 572 769
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		49 679	237 131
Fordringar hos koncernföretag		101 198	592 106
Övriga fordringar		0	231 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 058	129 820
Summa kortfristiga fordringar		215 935	1 190 883
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	448 796	2 841 321
Summa kassa och bank		448 796	2 841 321
Summa omsättningstillgångar		664 731	4 032 204
SUMMA TILLGÅNGAR		79 326 204	81 604 973

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		980 000	980 000
Summa bundet eget kapital		980 000	980 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		0	5 940 000
Balanserat resultat		78 050 181	66 992 027
Årets resultat		-496 608	5 118 154
Summa fritt eget kapital		77 553 573	78 050 181
Summa eget kapital		78 533 573	79 030 181
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		486 091	1 883 649
Övriga skulder		107 844	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 696	691 143
Summa kortfristiga skulder		792 631	2 574 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 326 204	81 604 973

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	30-100 år
-Markanläggningar	20-50 år
-Inventarier	5-20 år
-Anslutningsavgifter	50 år

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Erhållen gåva	0	5 000 000
Kursvinster på fordringar/skulder av rörelsekaraktär	0	1 650
Övrigt	4 600	0
Summa	4 600	5 001 650

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	82 665 715	67 468 756
-Nyanskaffningar	2 268 706	14 087 814
-Omklassificeringar	0	1 109 145
	84 934 421	82 665 715
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 113 619	-8 264 864
-Årets avskrivning enligt plan	-1 263 864	-848 755
	-10 377 483	-9 113 619
Redovisat värde vid årets slut	74 556 938	73 552 096

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 216 085	7 936 055
-Nyanskaffningar	0	1 280 030
Vid årets slut	9 216 085	9 216 085
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 400 418	-4 867 308
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-527 218	-533 110
Vid årets slut	-5 927 636	-5 400 418
Redovisat värde vid årets slut	3 288 449	3 815 667

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	205 006	1 374 990
Investeringar	611 080	0
Omklassificeringar	0	-1 109 145
Kostnadsföring	0	-60 839
Redovisat värde vid årets slut	816 086	205 006

Not 6 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljad kreditlimit	-2 000 000	-2 000 000
Outnyttjad del	2 000 000	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	15 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	15 000 000	15 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	0	0
Summa eventalförpliktelser	0	0

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under vårvintern 2025 har markarbeten påbörjats för att genomföra fas 2 av Vandalorums trädgård. Investeringen finansieras genom en nyemission.

Not 9 Koncernuppgifter

Moderföretag till bolaget är Stiftelsen Vandalorum, org.nr 828001-1001, med säte i Värnamo kommun. Stiftelsen äger 200 aktier av serie A och 290 aktier av serie B, vilket totalt motsvarar 50,0% av kapitalet och 82,4% av röstetalet.

Underskrifter

Värnamo den 7 april 2025

Jan Ove Forsell
Styrelseordförande

Karin Lundh

Jonas Anderson

Åke Bergqvist

Cilla Robach

Magnus Silfverhielm

Remus Wilson

Peter Aronsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2025

Helen Blomstrand
Godkänd revisor

Marcus Davidsson
Auktoriserad revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 67ee7a64de0203ad4d8585db

Finalized at: 2025-04-07 14:20:32 CEST

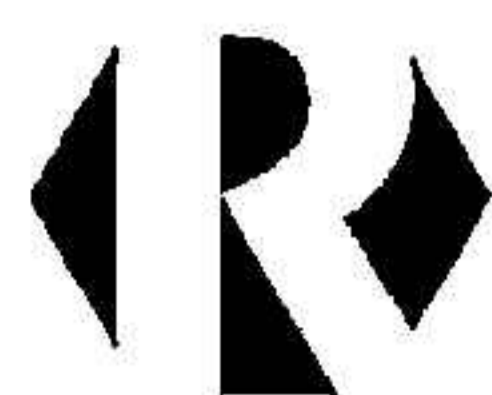
Title: AR 2024 Fastighetsbolaget Vandalarum AB.pdf

Digest: iw+PXdP/KWgnmUlKSlKHKECVrqkKH5I0ufU4LVEyQhU=

Initiated by: malena.sandahl@vandalarum.se (malena.sandahl@vandalarum.se) via Fastighetsbolaget Vandalarum AB 556638-2239

Signees:

- Helen Elisabet Blomstrand signed at 2025-04-07 14:10:00 CEST with Swedish BankID (19670503-XXXX)
- Marcus Davidsson signed at 2025-04-07 14:20:31 CEST with Swedish BankID (19870918-XXXX)
- Karl Olof Peter Aronsson signed at 2025-04-07 12:00:58 CEST with Swedish BankID (19590428-XXXX)
- Cecilia Robach signed at 2025-04-07 12:52:55 CEST with Swedish BankID (19690331-XXXX)
- Remus Bo Vilson signed at 2025-04-07 13:37:59 CEST with Swedish BankID (19400512-XXXX)
- Nils Erik Jonas Anderson signed at 2025-04-07 13:34:53 CEST with Swedish BankID (19500202-XXXX)
- Eric Magnus Ehrenfried Silfverhielm signed at 2025-04-07 13:28:43 CEST with Swedish BankID (19450512-XXXX)
- Karin Lund signed at 2025-04-07 12:22:14 CEST with Swedish BankID (19620404-XXXX)
- Jan Ove Lennart Forsell signed at 2025-04-07 12:29:05 CEST with Swedish BankID (19430621-XXXX)
- Sven Åke Bergqvist signed at 2025-04-07 12:26:02 CEST with Swedish BankID (19530315-XXXX)



REVISORSGRUPPEN®

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Vandalorum AB
Org.nr 556638-2239

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Vandalorum AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Vandalorum ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Vandalorum AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

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:



REVISORSGRUPPEN®

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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

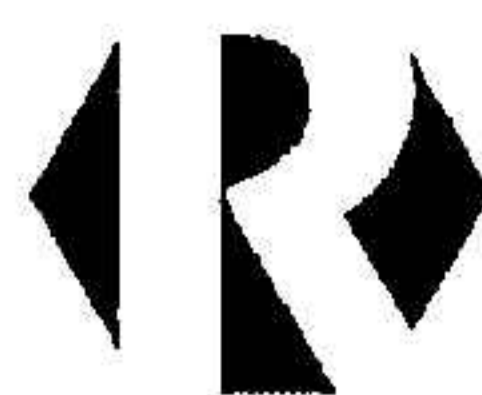
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Vandalorum AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsbolaget Vandalorum AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.



REVISORSGRUPPEN®

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om 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.

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.

Värnamo den 7 april 2025

Marcus Davidsson
Auktoriserad revisor

Helen Blomstrand
Godkänd revisor

Verification appendix

RESLY

Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.

ID: 67f37becde0203ad4d879a72

Finalized at: 2025-04-07 14:20:13 CEST

Title: Revisionsberättelse Fastighetsbolaget Vandalorum AB 240101-241231.pdf

Digest: 1pB5vUtvdSr+5nPw1cLeqaELJcyoeAptTaD004vBTmQ=

Initiated by: helen.bl@revgrp.se (*helen.bl@revgrp.se*) via Revisorsgruppen i Värnamo AB 556205-1671

Signees:

- Marcus Davidsson signed at 2025-04-07 14:19:42 CEST with Swedish BankID (19870918-XXXX)
- Helen Elisabet Blomstrand signed at 2025-04-07 14:20:12 CEST with Swedish BankID (19670503-XXXX)