

Årsredovisning
för
Väneryrbostäder AB
559277-7436

Räkenskapsåret
2024-07-01 – 2025-06-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Väneryrbostäder AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-12 - 16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uddevalla 2025-12 - 16



Daniel Jakobsson

Årsredovisning
för
Väneryrbostäder AB
559277-7436

Räkenskapsåret

2024-07-01 – 2025-06-30

Styrelsen för Väneryrbostäder AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 består av att äga och förvalta fast egendom vilket inkluderar uthyrning av bostäder.

Företaget har sitt säte i Uddevalla.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Concretius Fastigheter AB, org. nr. 559258-3537.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21 (9 mån)
Nettoomsättning	946	903	899	104	0
Resultat efter finansiella poster	44	116	95	-321	-77
Soliditet (%)	1,7	2,6	2,0	0,8	0,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	377 944	-231 620	55 249	226 573
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			55 249	-55 249	0
Avskrivning uppskrivningsfond		-9 528	9 528		0
Årets resultat				-37 977	-37 977
Belopp vid årets utgång	25 000	368 416	-166 843	-37 977	188 596

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 80 000 (80 000 kr).

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-166 843
årets förlust	-37 977
	-204 820
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-204 820
	-204 820

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

Resultaträkning

Not

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

945 501

902 668

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-309 040

-196 872

Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-193 367

-171 663

-502 407

-368 535

Rörelseresultat

443 094

534 133

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3 191

3 599

Räntekostnader och liknande resultatposter

-402 688

-421 851

-399 497

-418 252

Resultat efter finansiella poster

43 597

115 881

Bokslutsdispositioner

-56 000

-35 000

Resultat före skatt

-12 403

80 881

Skatt på årets resultat

-25 574

-25 632

Årets resultat

-37 977

55 249

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	2	9 569 649	7 745 701
Inventarier, verktyg och installationer	3	106 567	61 948
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	4	1 011 089	482 052
		10 687 305	8 289 701
Summa anläggningstillgångar		10 687 305	8 289 701

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 281	9 772
Fordringar hos koncernföretag		116 953	169 953
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 100	0
Övriga fordringar		240	8 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 233	0
		153 807	188 525

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		117 749	98 344
		271 556	286 869

SUMMA TILLGÅNGAR

10 958 861

8 576 570

Balansräkning

Not

2025-06-30

2024-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

Uppskrivningsfond

5

368 416

377 944

393 416

402 944

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-166 843

-231 620

Årets resultat

-37 977

55 249

-204 820

-176 371

Summa eget kapital

188 596

226 573

Avsättningar

6

Uppskjuten skatteskuld

182 131

156 557

Summa avsättningar

182 131

156 557

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

7 702 000

7 443 500

Skulder till koncernföretag

1 155 213

276 366

Summa långfristiga skulder

8 857 213

7 719 866

Kortfristiga skulder

Byggnadskredit

8

450 945

0

Skulder till kreditinstitut

769 500

138 000

Förskott från kunder

18

0

Leverantörsskulder

194 161

2 621

Skulder till koncernföretag

126 532

106 090

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

32 000

Aktuella skatteskulder

11 628

6 663

Övriga skulder

37 581

37 581

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

140 556

150 619

Summa kortfristiga skulder

1 730 921

473 574

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 958 861

8 576 570

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	1%
Elledningar	2%
Stam	2%
Fasad	2,5%
Fönster	2,9%
Tak	3,3%
Värme	4%
Ventilation	4%
Fiber	5%

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.

Finansiella instrument

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.

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.

Avsättningar

Som avsättning har redovisats förpliktelser gentemot tredje man som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen antingen är säkra eller sannolika till sin förekomst men oviss till belopp eller till den tidpunkt då de ska infrias.

Offentliga bidrag

Bidrag från staten redovisas till verkligt värde när det är rimligt och säkert att bidraget kommer att erhållas och företaget kommer uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag avsedda att täcka investeringar i materiella eller immateriella anläggningstillgångar reducerar tillgångarnas anskaffningsvärden och därmed det avskrivningsbara beloppet.

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 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	7 586 381	7 586 381
Inköp	2 004 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 591 056	7 586 381
Ingående avskrivningar	-316 680	-163 495
Årets avskrivningar	-168 727	-153 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-485 407	-316 680
Ingående uppskrivningar	476 000	488 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 000	-12 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	464 000	476 000
Utgående redovisat värde	9 569 649	7 745 701
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	9 569 649	7 745 701
Verkligt värde	13 630 000	11 630 000

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	69 143	43 001
Omklassificeringar	57 259	26 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 402	69 143
Ingående avskrivningar	-7 195	-717
Årets avskrivningar	-12 640	-6 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 835	-7 195
Utgående redovisat värde	106 567	61 948

Not 4 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden	482 052	381 837
Inköp	609 009	126 357
Omklassificeringar	-79 972	-26 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 011 089	482 052
Utgående redovisat värde	1 011 089	482 052

Not 5 Uppskrivningsfond

	2025-06-30	2024-06-30
Belopp vid årets ingång	377 944	387 472
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-9 528	-9 528
Belopp vid årets utgång	368 416	377 944

Not 6 Avsättningar

	2025-06-30	2024-06-30
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	156 557	130 925
Årets avsättningar	28 046	28 104
Under året återförda belopp	-2 472	-2 472
	182 131	156 557

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skulder som skall betalas senare än 5 år efter balansdagen	7 038 125	6 891 500
	7 038 125	6 891 500

Not 8 Byggnadskredit

	2025-06-30	2024-06-30
Beviljat belopp på byggnadskrediten uppgår till	4 410 000	0
Utnyttjad kredit uppgår till	450 945	0

2026011603131

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	12 896 000	8 300 000
	12 896 000	8 300 000

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

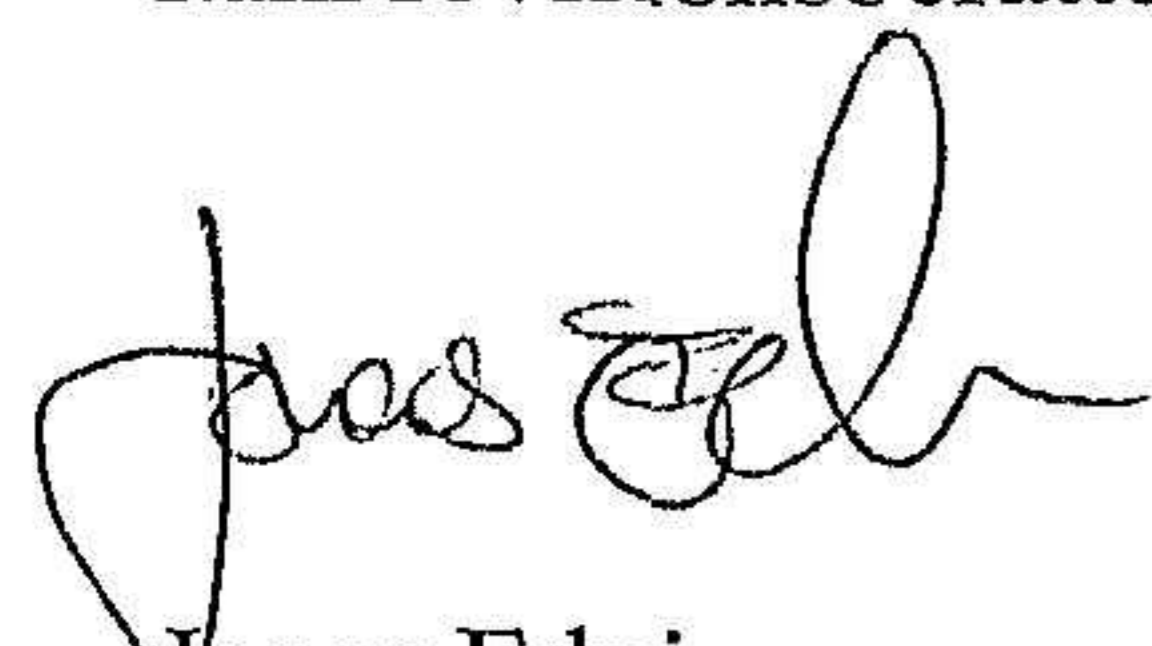
Årsredovisningen beslutades 2025-12 - 16

Uddevalla den 2025-12 - 16



Daniel Jakobsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-12 - 16



Jonas Edvinsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Väneryrbostäder AB
Org.nr 559277-7436

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Väneryrbostäder AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Väneryrbostäder ABs finansiella ställning per den 2025-06-30 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Väneryrbostäder 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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.

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

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 Vänerystäder AB för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Vänerystäder 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.

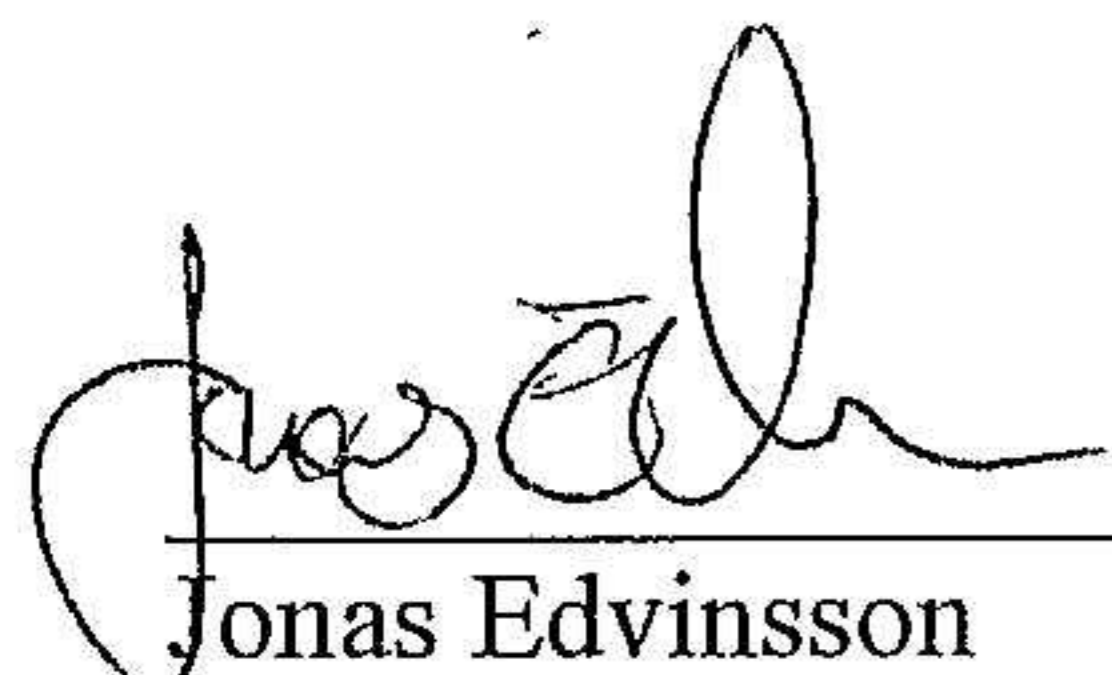
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Uddevalla den 16 december 2025



Jonas Edvinsson
Auktoriserad revisor