

**Årsredovisning**  
för  
**Värendshem Sjöspegeln AB**  
559110-0275

Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-13.  
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:**

Johan Markensten, Styrelseledamot  
2025-06-24

Styrelsen för Värendshem Sjöspegeln AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Värendshems affärsidé är att förvärva, förädla och förvalta bostäder. Företaget äger fastigheten Storskiftet 1 i Växjö kommun.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	5 329	5 502	5 469	3 623
Resultat efter finansiella poster	-540	-30	1 085	42
Soliditet (%)	9	3	2	1

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	1 701 598	-29 895	<b>1 721 703</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-29 895	29 895	<b>0</b>
Årets resultat			3 935 089	<b>3 935 089</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 671 703</b>	<b>3 935 089</b>	<b>5 656 792</b>

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 1 750 000 (1 750 000).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 671 704
årets vinst	3 935 089
	<b>5 606 793</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	5 606 793
	<b>5 606 793</b>

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

## Resultaträkning

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	5 329 242	5 501 522
Övriga rörelseintäkter	31 879	32 838
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>5 361 121</b>	<b>5 534 360</b>

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	-1 522 838	-1 313 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 639 074	-1 639 075
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-3 161 912</b>	<b>-2 952 152</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 199 209</b>	<b>2 582 208</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 135	2 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 741 085	-2 614 324
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-2 738 950</b>	<b>-2 612 103</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-539 741</b>	<b>-29 895</b>

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag	4 474 830	0
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>4 474 830</b>	<b>0</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 935 089</b>	<b>-29 895</b>

<b>Årets resultat</b>	<b>3 935 089</b>	<b>-29 895</b>
-----------------------	------------------	----------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	62 446 365	64 046 580
Inventarier, verktyg och installationer	3	88 018	126 877
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>62 534 383</b>	<b>64 173 457</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	4	0	0
Andelar i koncernföretag	5	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>62 584 383</b>	<b>64 223 457</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		204 452	112 089
Övriga fordringar		91 745	114 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 351	7 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>337 548</b>	<b>233 941</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 641 818	1 644 052
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 641 818</b>	<b>1 644 052</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 979 366</b>	<b>1 877 993</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>65 563 749</b>	<b>66 101 450</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 671 704

1 701 598

Årets resultat

3 935 089

-29 895

**Summa fritt eget kapital**

**5 606 793**

**1 671 703**

**Summa eget kapital**

**5 656 793**

**1 721 703**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

58 000 000

58 000 000

Skulder till koncernföretag

7

756 189

5 231 019

**Summa långfristiga skulder**

**58 756 189**

**63 231 019**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

25 070

0

Leverantörsskulder

166 758

93 266

Övriga skulder

7 818

4 316

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

951 121

1 051 146

**Summa kortfristiga skulder**

**1 150 767**

**1 148 728**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**65 563 749**

**66 101 450**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader		50 år
-Markanläggningar		20 år
-Inventarier, verktyg och installationer	5 år	

### Not 2 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 313 823	68 313 823
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>68 313 823</b>	<b>68 313 823</b>
Ingående avskrivningar	-4 267 243	-2 667 027
Årets avskrivningar	-1 600 215	-1 600 216
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 867 458</b>	<b>-4 267 243</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 446 365</b>	<b>64 046 580</b>

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	194 299	194 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194 299</b>	<b>194 299</b>
Ingående avskrivningar	-67 422	-28 563
Årets avskrivningar	-38 859	-38 859
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-106 281</b>	<b>-67 422</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 018</b>	<b>126 877</b>

### Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	13 103 603
Tillkommande fordringar		4 444 288
Reglerade fordringar		-17 547 891
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	50 000	50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	<b>Lånebelopp 2024-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>
Förväntas betalas efter mer än 5 år efter balansdagen	58 000 000	58 000 000
	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

**Not 7 Skulder till koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Skulder till koncernföretag</b>		
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	756 189	5 231 019
	<b>756 189</b>	<b>5 231 019</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
	<b>58 000 000</b>	<b>58 000 000</b>

Växjö 2025-06-13

*Peter Iburg*  
Peter Iburg  
Styrelseordförande

*Johan Markensten*  
Johan Markensten  
Styrelseledamot

*Håkan Stjernqvist*  
Håkan Stjernqvist  
Styrelseledamot

*Henrik Strid*  
Henrik Strid  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-13

*Ola Björk*  
Ola Björk  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Värendshem Sjöspegeln AB

Org.nr 559110-0275

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Värendshem Sjöspegeln AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Värendshem Sjöspegeln ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Värendshem Sjöspegeln 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 lämpligt, 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 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](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 Värendshem Sjöspegeln AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Värendshem Sjöspegeln AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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.

Växjö 2025-06-13

*Ola Björk*  
Ola Björk  
Auktoriserad revisor