

# Årsredovisning

för

## Vänersborgsbyggarna Fastighets AB

556445-5045

Räkenskapsåret


2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Vänersborgsbyggarna Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Vänersborg den 26 juni 2025



Jonas Sundelius

Styrelsen och verkställande direktören för Vänersborgsbyggarna Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Ägarförhållanden

Vänersborgsbyggarna Fastighets AB är helägt bolag till Vänersborgsbyggarna Barkskeppet AB, org nr 556444-3447.

#### Allmänt om verksamheten

Aktiebolaget startade sin verksamhet våren 1992 och har som syfte att äga och förvalta fastigheterna Byggmästaren 11, Vänersborg Frändefors 1:23 samt Hönan 3, alla belägna i Vänersborgs kommun.

Företaget har sitt säte i Vänersborg.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 2 916,2     | 2 684,7     | 2 374,0     | 2 256,3     | 2 020,9     |
| Resultat efter finansiella poster | 572,5       | 602,9       | 447,0       | 589,3       | 242,2       |
| Balansomslutning                  | 12 081,3    | 12 580,2    | 12 644,4    | 12 696,6    | 13 233,5    |
| Soliditet (%)                     | 26,8        | 22,1        | 18,3        | 15,4        | 11,2        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|  | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Reserv-<br/>fond</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|--|---------------------------|-------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 100 000                   | 20 000                  | 1 753 511                      | 476 404                   | <b>2 349 915</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årets årsstämma: |                           |                         |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                          |                           |                         | 476 404                        | -476 404                  | <b>0</b>         |
| Årets resultat                                   |                           |                         |                                | 397 996                   | <b>397 996</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                   | <b>100 000</b>            | <b>20 000</b>           | <b>2 229 915</b>               | <b>397 996</b>            | <b>2 747 911</b> |

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 2 229 916        |
| årets vinst            | 397 996          |
|                        | <b>2 627 912</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 2 627 912        |
|                        | <b>2 627 912</b> |

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

↖

2025071616510

## Resultaträkning

|  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                |     |                           |                           |
| Nettoomsättning  |     | 2 916 187                 | 2 684 730                 |
| Övriga rörelseintäkter   |     | 0                         | 114 833                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |     | <b>2 916 187</b>          | <b>2 799 563</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader   |     | -1 384 322                | -1 233 066                |
| Personalkostnader  | 2   | -24 852                   | -24 852                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |     | -530 718                  | -519 160                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |     | <b>-1 939 892</b>         | <b>-1 777 078</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>976 295</b>            | <b>1 022 485</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                               |     | 0                         | 33                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |     | -403 824                  | -419 630                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |     | <b>-403 824</b>           | <b>-419 597</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |     | <b>572 471</b>            | <b>602 888</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>   | 3   |                           |                           |
| Förändring av periodiseringsfonder   |     | -65 786                   | 0                         |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>   |     | <b>-65 786</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>506 685</b>            | <b>602 888</b>            |
| <b>Skatter</b>   |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat  |     | -108 689                  | -126 484                  |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>397 996</b>            | <b>476 404</b>            |

↑

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, mark och markanläggningar

4, 5, 6

11 967 271

12 497 989

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**11 967 271**

**12 497 989**

**Summa anläggningstillgångar**

**11 967 271**

**12 497 989**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

8 700

10 332

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

63 439

60 389

**Summa kortfristiga fordringar**

**72 139**

**70 721**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

373

373

**Summa kortfristiga placeringar**

**373**

**373**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

41 567

11 129

**Summa kassa och bank**

**41 567**

**11 129**

**Summa omsättningstillgångar**

**114 079**

**82 223**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**12 081 350**

**12 580 212**

*K*

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**120 000**

**120 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 229 916

1 753 512

Årets resultat

397 996

476 404

**Summa fritt eget kapital**

**2 627 912**

**2 229 916**

**Summa eget kapital**

**2 747 912**

**2 349 916**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

7

612 576

546 790

**Summa obeskattade reserver**

**612 576**

**546 790**

#### Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

6 588 828

6 804 448

Skulder till koncernföretag

130 347

94 347

Övriga skulder

847 028

1 167 591

**Summa långfristiga skulder**

**7 566 203**

**8 066 386**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

215 620

215 620

Skatteskulder

18 700

24 767

Övriga skulder

95 257

96 204

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

825 082

1 280 529

**Summa kortfristiga skulder**

**1 154 659**

**1 617 120**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**12 081 350**

**12 580 212**

*Ar*

## 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.

Redovisningsprinciperna är, där annat inte anges nedan, oförändrade jämfört med föregående år.

#### Materiella anläggningstillgångar - avskrivning

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

I och med övergången till K2-regelverket har avskrivningstiden för två av bolagets fastigheter ändrats från tidigare 2% till 3 % resp. 5% fr.o.m. räkenskapsår 2014 p.g.a. anpassning till gällande typkoder enligt fastighetstaxeringen.

Tillämpade avskrivningstider (år):

#### Materiella anläggningstillgångar

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Byggnader        | 50/ 33,33 / 20 |
| Markanläggningar | 20             |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 319 000  | 9 319 000  |
|                      | 9 319 000  | 9 319 000  |

\*

**Not 2 Medelantalet anställda**

|                        | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0    | 0    |

Bolagets verksamhet har bedrivits av styrelsen och verkställande direktören utan övriga anställda. Personalkostnader utgörs av sociala avgifter å bostadsförmån om 95 040 kronor (90 480 kronor föregående år).

**Not 3 Bokslutsdispositioner**

|   | 2024           | 2023     |
|---|----------------|----------|
| Avsättning till periodiseringsfond                  | -175 874       | 0        |
| Återföring från periodiseringsfond                  | 110 088        | 0        |
|   | <b>-65 786</b> | <b>0</b> |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 2 951          | 2 185    |

**Not 4 Byggnader**

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 811 265        | 18 332 553        |
| Inköp   |                   | 478 712           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 811 265</b> | <b>18 811 265</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -6 886 438        | -6 367 278        |
| Årets avskrivningar                             | -530 718          | -519 160          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-7 417 156</b> | <b>-6 886 438</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -700 000          | -700 000          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-700 000</b>   | <b>-700 000</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>10 694 109</b> | <b>11 224 827</b> |

AL

2025071616515

2025071616516

**Not 5 Mark**

|   | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 273 162        | 1 273 162        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 273 162</b> | <b>1 273 162</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 273 162</b> | <b>1 273 162</b> |

**Not 6 Markanläggning**

|   | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 100 036         | 100 036         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>100 036</b>  | <b>100 036</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -100 036        | -100 036        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-100 036</b> | <b>-100 036</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

**Not 7 Periodiseringsfonder**

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Periodiseringsfond 2018                             |                | 110 088        |
| Periodiseringsfond 2019                             | 92 963         | 92 963         |
| Periodiseringsfond 2020                             | 61 457         | 61 457         |
| Periodiseringsfond 2021                             | 161 118        | 161 118        |
| Periodiseringsfond 2022                             | 121 164        | 121 164        |
| Periodiseringsfond 2024                             | 175 874        |                |
|   | <b>612 576</b> | <b>546 790</b> |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | 2 951          | 2 185          |

**Not 8 Långfristiga skulder**

|  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 6 703 723        | 7 203 906        |
|  | <b>6 703 723</b> | <b>7 203 906</b> |



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.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Vänersborg den 26 juni 2025



Clas Sundelius  
Ordförande



Pontus Sundelius



Jonas Sundelius  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 juni 2025



Peter Karlsson  
Godkänd revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vänersborgsbyggarna Fastighets AB

Org.nr 556445-5045

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vänersborgsbyggarna Fastighets AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vänersborgsbyggarna Fastighets ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vänersborgsbyggarna 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsmed 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 och verkställande direktörens förvaltning för Vänersborgsbyggarna Fastighets 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 ledamöter och verkställande direktören 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 Vänersborgsbyggarna Fastighets 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 och verkställande direktörens 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 fortlöpa 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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.

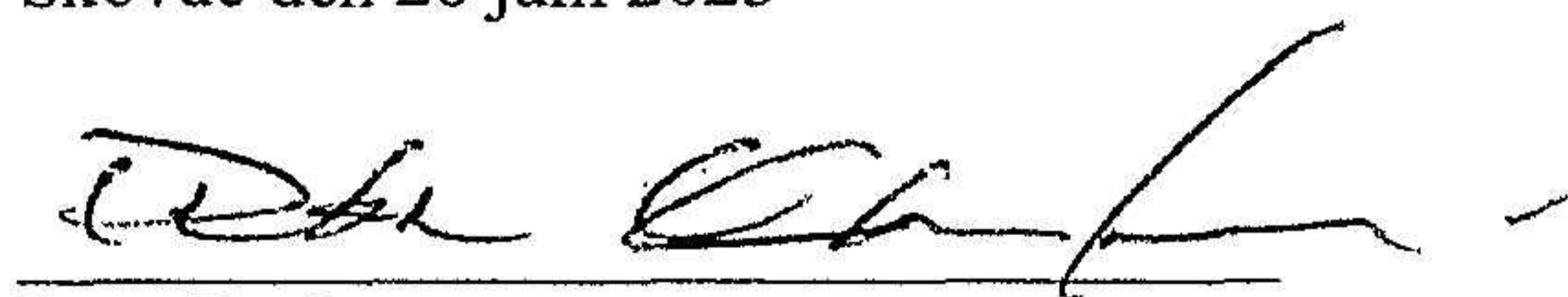
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Skövde den 26 juni 2025



Peter Karlsson  
Godkänd revisor