

Årsredovisning
för
Förvalta i Skara AB
556412-4914

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-20.
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:

Viktoria Bawelin, Verkställande direktör
2025-05-28

Styrelsen och verkställande direktören för Förvalta i Skara 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

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet är att förvalta stadsfastighet i Skara Kommun. Stadsfastigheten finns på kvarteret Nornan med adress Järnvägsgatan 18 och 20, Skaraborgsgatan 30 samt Klostergatan 13 och 15.

Under året har VD tillsammans med verksamhetsledare arbetat vidare med de åtgärder som genomlysningen av verksamheten visade 2023. Det har bland annat inneburit att upprätta avtal för parkeringsplatser och omförhandlade avtal för några av hyresgästerna. Åtgärderna är en av faktorerna till att bolaget gör ett betydligt starkare resultat 2024 jämfört med 2023. Under våren slutfördes hyresgäst Anpassningar hos två av våra större hyresgäster och inflyttning kunde ske i april respektive augusti i de renoverade lokalerna. Bolaget har investerat i 9 laddpunkter för elbil vilka kommer att tas i bruk under februari 2025. Under året har också en ny hemsida tagits i bruk. Tidigare verksamhetsledare slutade under våren och Niklas Ullberg tillträdde uppdraget under september månad.

Företaget har sitt säte i Skara.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Hushållningssällskapet Västra, (Ställföretr.)	10 000	10 000

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 450	5 825	5 132	4 990	4 957
Resultat efter finansiella poster	705	-406	170	214	63
Balansomslutning	39 709	39 204	40 303	38 104	38 891
Soliditet (%)	30,1	28,7	28,9	30,5	29,0

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 000 000	1 655 934	-405 897	11 250 037
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-405 897	405 897	0
Årets resultat			705 494	705 494
Belopp vid årets utgång	10 000 000	1 250 037	705 494	11 955 531

Villkorade, ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 13 000 000 kr (13 000 000 kr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 250 037
årets vinst	705 494
	1 955 531
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 955 531
	1 955 531

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
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		6 449 746	5 824 881
Övriga rörelseintäkter		252 584	0
		6 702 330	5 824 881
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-2 110 108	-2 171 605
Övriga externa kostnader		-961 026	-1 085 900
Personalkostnader	2	-48 822	-54 245
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 697 760	-1 610 900
Övriga rörelsekostnader		-49 754	-202 500
		-4 867 470	-5 125 150
Rörelseresultat		1 834 860	699 731
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 829	1 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 131 195	-1 106 899
		-1 129 366	-1 105 628
Resultat efter finansiella poster		705 494	-405 897
Resultat före skatt		705 494	-405 897
Årets resultat		705 494	-405 897

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	37 118 628	36 537 385
Inventarier, verktyg och installationer	4	737 843	923 015
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	290 778	56 826
		38 147 249	37 517 226
Summa anläggningstillgångar		38 147 249	37 517 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		307 711	1 000 659
Fordringar hos koncernföretag		111 351	0
Aktuella skattefordringar		205 777	205 777
Övriga fordringar		2 456	18 244
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		192 302	161 758
		819 597	1 386 438
<i>Kassa och bank</i>		742 532	300 255
Summa omsättningstillgångar		1 562 129	1 686 693
SUMMA TILLGÅNGAR		39 709 378	39 203 919

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 000 000	10 000 000
		10 000 000	10 000 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 250 037	1 655 934
Årets resultat		705 494	-405 897
		1 955 531	1 250 037
Summa eget kapital		11 955 531	11 250 037
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	6	20 344 519	20 848 519
Summa långfristiga skulder		20 344 519	20 848 519
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		762 496	493 821
Skulder till koncernföretag	7	5 281 468	5 157 782
Övriga skulder		81 698	109 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 283 666	1 344 357
Summa kortfristiga skulder		7 409 328	7 105 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 709 378	39 203 919

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	5 - 100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller värderingsstegring.

I begreppet förvaltningsfastigheter ingår byggnader, mark och markanläggningar.

Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till belopp som motsvarar utgifterna för fastighetens förvärv eller tillverkning (anskaffningsvärde) med hänsyn även taget till av-, ned- och uppskrivningar efter anskaffningen.

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

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

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.

Uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar, främst relaterade till fastighetsvärdering.

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	24 600 000	24 600 000
	24 600 000	24 600 000

Not Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hushållningssällskapet Västra med organisationsnummer 262000-0162 med säte i Skara.

Not 2 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 676 667	80 770 565
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-715 559	-450 000
Omklassificeringar	2 143 585	3 356 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 104 693	83 676 667
Ingående avskrivningar	-26 639 282	-25 461 054
Försäljningar/utrangeringar	665 805	247 500
Årets avskrivningar	-1 512 588	-1 425 728
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 486 065	-26 639 282
Ingående nedskrivningar	-20 500 000	-20 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 500 000	-20 500 000
Utgående redovisat värde	37 118 628	36 537 385

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 790 978	2 790 978
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 790 978	2 790 978
Ingående avskrivningar	-1 867 963	-1 682 792
Årets avskrivningar	-185 172	-185 171
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 053 135	-1 867 963
Utgående redovisat värde	737 843	923 015

Not 5 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 826	3 168 622
Inköp	2 377 537	244 306
Omklassificeringar	-2 143 585	-3 356 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 778	56 826
Utgående redovisat värde	290 778	56 826

Not 6 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter räkenskapsårets slut	18 328 519	18 832 519
	18 328 519	18 832 519

Not 7 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	36 998	23 497
Nyttjade kredit i koncernens gemensamma checkräkningskredit	0	-10 229
Lån från Hushållningssällskapet Västra	5 144 514	5 144 514
Upplupen ränta	10 875	0
Förutbetalad hyra	89 081	
	5 281 468	5 157 782

Skara 2025-04-15

Peter Heie
Peter Heie
Ordförande

Viktoria Bawelin
Viktoria Bawelin
Verkställande direktör

Lars-Magnus Bexell
Lars-Magnus Bexell

Jan Lindher
Jan Lindher

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-16

SA Revision AB

Andreas Jahnstedt
Andreas Jahnstedt
Auktoriserad revisor



SA REVISION

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Förvalta i Skara AB
Org.nr 556412-4914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Förvalta i Skara AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Förvalta i Skara 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Förvalta i Skara 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.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisions sed 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:

- 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

Förvalta i Skara AB, Org.nr 556412-4914



SA REVISION

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Förvalta i Skara AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Förvalta i Skara 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.

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.



SA REVISION

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. 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

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Vara 2025-04-16

SA Revision AB

Andreas Jahnstedt

Andreas Jahnstedt
Auktoriserad revisor