

Årsredovisning

för

Vabränna Fastighets AB

556426-2078

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-06-21. 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:

Patrik Westin, Verkställande direktör
2023-06-26

Styrelsen och verkställande direktören för Vabränna Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Vabränna Fastighets AB äger och förvaltar fastigheterna Vabränna 1:60, Vabränna 10:6, Vabränna 10:7, Vabränna 10:8 samt Vabränna 10:10 i Varbergs kommun.

Totalt ägs och förvaltas 44 st lägenheter och 1 gruppbostad.

Företaget har sitt säte i Varberg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stigande inflation påverkar direkt kostnaderna för drift och underhåll av fastighetsbeståndet. Energipriser och då främst för el och gas har bidragit till ökade uppvärmningskostnader. Högre styrränta bidrar till ökade finansieringskostnader, vilket är en utmaning för hela fastighetsbranschen. Kriget i Ukraina är en bidragande faktor till de breda kostnadsökningarna.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Derome Fastighet AB, org.nr 556329-6572.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 601	3 489	3 439	3 352	3 253
Rörelseresultat	512	-29	1 065	-62	661
Resultat efter finansiella poster	469	-137	957	-317	256
Balansomslutning	39 232	36 752	31 601	30 371	30 530
Soliditet (%)	24	25	29	29	29

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	40	8 813	124	9 177
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			124	-124	0
Årets resultat				124	124
Belopp vid årets utgång	200	40	8 937	124	9 301

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 936 848
årets vinst	124 088
	9 060 936
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 060 936
	9 060 936

Styrelsens uppfattning är att det föreslagna kommissionärsresultatet ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Det föreslagna kommissionärsresultatet kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförts i ABL 17 kap 3§ 2-3 st (försiktighetsregeln).

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	2, 3	3 601 3 601	3 489 3 489
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4, 5	-2 422	-2 859
Avskrivningar		-413	-413
Centrala administrationskostnader	6	-254	-246
		-3 089	-3 518
Rörelseresultat		512	-29
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	279	96
Räntekostnader	8	-322	-204
		-43	-108
Resultat efter finansiella poster		469	-137
Bokslutsdispositioner	9	-313	293
Resultat före skatt		156	156
Skatt på årets resultat	10	-32	-32
Årets resultat		124	124

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

11

18 607

19 019

18 607

19 019

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag

12, 13

20 547

17 727

20 547

17 727

Summa anläggningstillgångar

39 154

36 746

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

6

6

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

72

0

78

6

Summa omsättningstillgångar

78

6

SUMMA TILLGÅNGAR

39 232

36 752

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		200	200
Reservfond		40	40
		240	240
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		8 937	8 813
Årets resultat		124	124
		9 061	8 937
Summa eget kapital		9 301	9 177
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	15	983	951
Summa avsättningar		983	951
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 17	27 682	26 064
Summa långfristiga skulder		27 682	26 064
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		32	74
Skulder till koncernföretag		746	62
Skulder till närstående företag		0	1
Aktuella skatteskulder		76	45
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	412	378
Summa kortfristiga skulder		1 266	560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 232	36 752

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Verksamheten bedrivs i kommission där Derome Fastighet AB är moderbolag och är kommittent. Effekten av ett kommissionärsförhållande är att bolagets ekonomiska resultat för perioden redovisas i bolaget som är kommittent, se vidare under bokslutsdispositioner.

Hysesintäkter

Hysesintäkterna redovisas linjärt baserat på villkoren i hyresavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade hyresrabatter redovisas som en minskning av hysesintäkterna linjärt över leasingperioden. Hysesaviseringen bokförs i den period den avser.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Komponent	Avskrivningstid, år
Stomme	100
Fastighetskomplettering	55
Stomkomplettering	55
Installationer	50
Byggnadskomplement	55
Övrigt	50
HG-anpassning	Bestäms specifikt per komponent
Fastighetsinventarier	5-10

Marknadsvärdering

Marknadsvärdet har beräknats internt med en direktavkastningsmodell enligt branschpraxis där varje fastighet har åsatts ett bedömt marknadsvärde. Som stöd för marknadsvärderingen har analysverktyget Property Intel använts. Viktiga faktorer vid val av avkastningskrav är läge, attraktionskraft, hyresnivå och fastighetens skick. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 10 procent.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, låneskulder och derivatinstrument.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt och förändringar i uppskjuten skatt.

Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader som uppkommer efter förvärvet mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

I bolaget redovisas - på grund av sambandet mellan redovisning och beskattning - den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver, som en del av de obeskattade reserverna.

Uppgifter om moderbolag

Koncernredovisning upprättas av Derome Fastighet AB, 556329-6572, med säte i Varberg.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Rörelseresultat

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

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 2 Uppskattning och bedömningar

Inga bedömningar eller uppskattningar har gjorts som har betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten eller skulle innebära en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

Not 3 Leasing, leasetagaren

Normalt tecknas kommersiella hyresavtal på 3-5 år med en uppsägningstid om 9 månader.

Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2022	2021
Bostäder, parkering mm inom ett år	3 228	3 138
Kommersiella lokaler som förfaller inom ett år	391	384
Kommersiella lokaler som förfaller senare än ett år men tidigare än fem år	590	1 025
	4 209	4 547

Not 4 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader	-1 335	-1 148
Reparation och underhåll	-877	-1 502
Fastighetsskatt	-209	-209
	-2 421	-2 859

Not 5 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 6 Centrala administrationskostnader

Debitering av kamerala tjänster har gjorts från det närstående bolaget Derome Fastighet AB.

Not 7 Ränteintäkter

	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	279	96
	279	96

Not 8 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader till kreditinstitut	-322	-204
	-322	-204

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Kommissionärsresultat	-313	293
	-313	293

Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-32	-32
Totalt redovisad skatt	-32	-32

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		156		156
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-32	20,60	-32
Återläggning ej skattemässiga avskrivningar	-20,60	32	-20,60	32
Temporära skillnader	20,60	-32	20,60	-32
Redovisad effektiv skatt	20,60	-32	20,60	-32

Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 661	29 661
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 661	29 661
Ingående avskrivningar	-10 642	-10 229
Årets avskrivningar	-413	-413
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 055	-10 642
Utgående redovisat värde	18 606	19 019

Marknadsvärdet bedöms per den 31 december 2022 till 47 mkr (47,5). Det skattemässiga restvärdet på byggnader och mark uppgår till 13 835 tkr (14 404).

Not 12 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 727	12 132
Tillkommande fordringar	2 821	5 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 548	17 727
Utgående redovisat värde	20 548	17 727

Not 13 Mellanhavande med koncernföretag

Koncernföretaget Derome Förvaltning Holding AB har kredit för likviditetsstyrning inom koncernen. Vabränna Fastighets AB har med koncernföretaget avtalat om disponering inom koncernkontot.

Not 14 Antal aktier

Namn	Antal aktier
Antal aktier	2 000
	2 000

Not 15 Uppskjuten skatteskuld

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Bolagets temporära skillnader har resulterat i uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar avseende följande poster:

	2022-12-31	2021-12-31
Skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på byggnader och mark	983	951
Belopp vid årets utgång	983	951

Not 16 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	23 137	31 856
	23 137	31 856

Not 17 Långfristiga skulder

Genomsnittlig ränta på skulder under året uppgår på balansdagen till 1,20% (0,88). Skulder som förfaller inom ett år: 27 682 tkr (26 064). Dessa redovisas som långfristiga skulder då de löpande refinansieras i takt med förfall.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	71	28
Förutbetalda hyresintäkter	267	338
Övriga poster	73	11
	411	377

Varberg

Karl-Eric Andersson

Karl-Eric Andersson

Ordförande

2023-05-29

Peter Mossbrant

Peter Mossbrant

2023-05-25

Nina Andersson

Nina Andersson

2023-06-01

Karin Andersson

Karin Andersson

2023-05-29

Patrik Westin

Patrik Westin

Verkställande direktör

2023-05-31

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron

Bengt Kron

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vabränna Fastighets AB, org.nr 556426-2078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vabränna Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vabränna Fastighets ABs finansiella ställning per 31 december 2022 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 Vabränna Fastighets AB enligt god revisionssed 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 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Vabränna Fastighets AB för räkenskapsåret 1 januari 2022 till 31 december 2022 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 Vabränna Fastighets AB enligt god revisionssed 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.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 13 juni 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bengt Kron
Bengt Kron
Auktoriserad revisor