

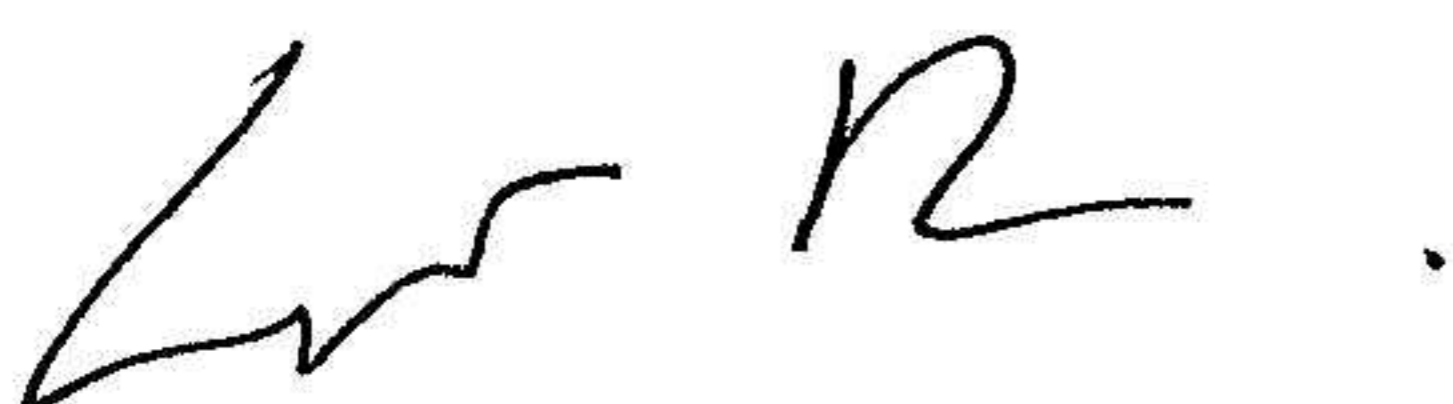
**Årsredovisning**  
för  
**Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB**  
556986-6220  
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 28 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Varberg den 28 juni 2024



Lennart Bengtsson

# Årsredovisning

för

**Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB**

556986-6220

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Varberg Tvååkers-Ås 1:103.

Bolaget ägs till 60 % av Holgerfastigheter Intressenter AB, 556953-5494, med säte i Falkenbergs kommun och till 40 % av Rondellen Läjet AB, 559027-5896, med säte i Varbergs kommun.

Företaget har sitt säte i Varberg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 469	1 004	0	0
Resultat efter finansiella poster	-386	-375	-282	-102
Soliditet (%)	4	5	8	3

### 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	1 668 054	-374 945	1 343 109
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-374 945	374 945	0
Årets resultat			-385 662	-385 662
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>1 293 109</b>	<b>-385 662</b>	<b>957 447</b>

Ej återbetalade villkorade aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 500 816 kronor (2 500 816 kronor).

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 293 109
årets förlust	-385 662
	<b>907 447</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	907 447
	<b>907 447</b>

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

2024071207275

BA

LK

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		1 469 315	1 003 957
Övriga rörelseintäkter		823	110
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 470 138</b>	<b>1 004 067</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-198 338	-131 467
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-774 996	-600 889
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-973 334</b>	<b>-732 356</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>496 804</b>	<b>271 711</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	1	-882 484	-646 658
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-882 466</b>	<b>-646 656</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-385 662</b>	<b>-374 945</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-385 662</b>	<b>-374 945</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-385 662</b>	<b>-374 945</b>

2024071207276

My

L 12 .

2024071207277

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	2	735 702	762 850
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>735 702</b>	<b>762 850</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	18 955 052	19 461 482
Inventarier, verktyg och installationer	4	5 650 948	5 892 366
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 606 000</b>	<b>25 353 848</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 341 702</b>	<b>26 116 698</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m. m.</i>			
Förskott till leverantörer		50 000	0
<b>Summa varulager</b>		<b>50 000</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		8	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		809 463	419 289
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>809 471</b>	<b>419 291</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 508	101 412
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 508</b>	<b>101 412</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>880 979</b>	<b>520 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 222 681</b>	<b>26 637 401</b>

U

LR.

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### 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

1 293 109

1 668 054

Årets resultat

-385 662

-374 945

**Summa fritt eget kapital**

**907 447**

**1 293 109**

**Summa eget kapital**

**957 447**

**1 343 109**

#### Långfristiga skulder

6, 9

Övriga skulder till kreditinstitut

15 280 500

15 739 750

Skulder till koncernföretag

9 048 045

8 789 045

**Summa långfristiga skulder**

**24 328 545**

**24 528 795**

#### Kortfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

626 250

626 250

Leverantörsskulder

0

2 122

Skatteskulder

79 950

0

Övriga skulder

100 251

37 239

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

130 238

99 886

**Summa kortfristiga skulder**

**936 689**

**765 497**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**26 222 681**

**26 637 401**

2024071207278

W

L R.

## 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	44,3 år
Markanläggningar	20 år
Anslutningsavgifter	15-30 år
Inventarier, verktyg och installationer	15-40 år

### Not 1 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag m fl	-489 000	-225 159
Räntekostnader till kreditinstitut	-392 268	-420 629
Övriga finansiella kostnader	-1 216	-870
	<b>-882 484</b>	<b>-646 658</b>

2024071207280

**Not 2 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	783 899	0
Inköp	0	783 899
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>783 899</b>	<b>783 899</b>
Ingående avskrivningar	-21 049	0
Årets avskrivningar	-27 148	-21 049
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-48 197</b>	<b>-21 049</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>735 702</b>	<b>762 850</b>

**Not 3 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 854 139	709 488
Inköp	0	19 144 651
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 854 139</b>	<b>19 854 139</b>
Ingående avskrivningar	-392 657	0
Årets avskrivningar	-506 430	-392 657
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-899 087</b>	<b>-392 657</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 955 052</b>	<b>19 461 482</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 079 549	0
Inköp	0	6 079 549
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 079 549</b>	<b>6 079 549</b>
Ingående avskrivningar	-187 183	0
Årets avskrivningar	-241 418	-187 183
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-428 601</b>	<b>-187 183</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 650 948</b>	<b>5 892 366</b>

2024071207281

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	19 377 054
Inköp		6 631 045
Omklassificeringar		-26 008 099
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

Inga skulder förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 7 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	16 700 000	16 700 000
	<b>16 700 000</b>	<b>16 700 000</b>

**Not 8 Eventualförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	700 000
	<b>0</b>	<b>700 000</b>

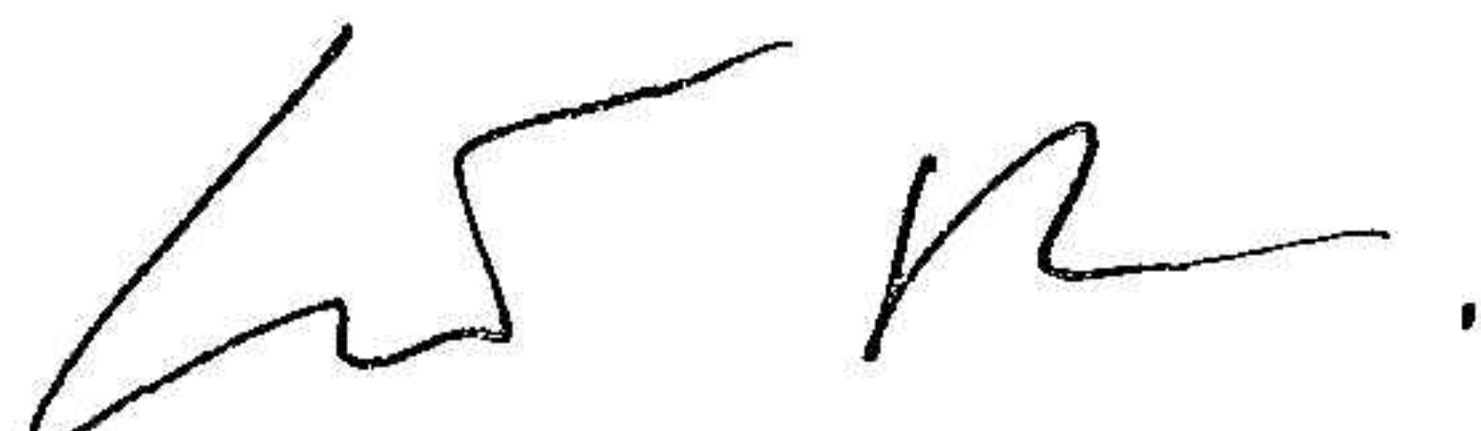
14  
Lh.

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 15 906 750 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	15 280 500	15 739 750
	<b>15 280 500</b>	<b>15 739 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	626 250	626 250
	<b>626 250</b>	<b>626 250</b>

Varberg den 28 juni 2024



Lennart Bengtsson  
Ordförande



Mikael Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 juni 2024



Håkan Johnsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB

Org.nr 556986-6220

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 ABs finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken för att inte 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **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 Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastigheten Varberg Tvååkers - Ås 1:103 AB enligt god revisors sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Falkenberg den 28 juni 2024



Håkan Johnsson  
auktoriserad revisor