

**Årsredovisning**  
för  
**Utbyvägen Fastighets AB**  
559014-5271

Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-03-14. 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:**

Daniel Utbult, Styrelseledamot  
2024-03-14

Styrelsen för Utbyvägen Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget, med säte i Göteborg, förvärvar, äger, utvecklar och förvaltar fast egendom samt upplåter nyttjanderätt till fast egendom.

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets framtida utveckling förväntas fortsätta som tidigare enligt den huvudinriktning som ägarna och styrelsen beslutat. De risker som främst kan komma att påverka bolaget är allmänna konjunkturberoende risker, utveckling på räntemarknaden, marknadens avkastningskrav och efterfrågan på lokaler.

### Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762.

Moderföretag i den största koncern där Utbyvägen Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är AB N. O. Jönsson, 556399-2519, Härryda. Moderföretag i den minsta koncern där Utbyvägen Fastighets AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är Vätterledens Fastigheter AB, 556282-4762, Göteborg.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Hysesintäkter	892	772	747	652
Driftnetto	617	525	657	487
Resultat efter finansiella poster	513	424	561	398
Balansomslutning	10 076	10 100	7 421	7 464
Soliditet (%)	35,1	35,5	49,0	49,3

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Fri överkurs- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50	3 776	-198	-39	<b>3 589</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-39	39	<b>0</b>
Årets resultat				-50	<b>-50</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>3 776</b>	<b>-237</b>	<b>-50</b>	<b>3 539</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

fri överkursfond	3 776 368
ansamlad förlust	-237 019
årets förlust	-50 338
	<b>3 489 011</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 489 011
	<b>3 489 011</b>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 580 tkr har lämnats till Vätterledens Fastigheter AB.

#### Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen

Koncernbidrag har - under förutsättning av årstämmans godkännande - lämnats med 580 tkr, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 461 tkr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen, i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st. (försiktighetsregeln).

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter		892	772
Fastighetskostnader	2	-275	-247
<b>Driftsnetto</b>		<b>617</b>	<b>525</b>
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-85	-88
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>532</b>	<b>437</b>
Central administration och marknadsföring		-30	-36
<b>Rörelseresultat</b>		<b>502</b>	<b>401</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter, långfristiga från koncernföretag		0	105
Ränteintäkter, kortfristiga från koncernföretag		276	24
Räntekostnader		-265	-106
		<b>11</b>	<b>23</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>513</b>	<b>424</b>
Bokslutsdispositioner	3	-579	-479
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-66</b>	<b>-55</b>
Skatt på årets resultat		16	16
<b>Årets resultat</b>		<b>-50</b>	<b>-39</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

4 492

4 576

Byggnadsinventarier

5

0

1

**4 492**

**4 577**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

6

0

0

**0**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**4 492**

**4 577**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

5 572

5 512

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

11

**5 584**

**5 523**

**Summa omsättningstillgångar**

**5 584**

**5 523**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**10 076**

**10 100**

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		3 776	3 776
Balanserat resultat		-237	-198
Årets resultat		-50	-39
		<b>3 489</b>	<b>3 539</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 539</b>	<b>3 589</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	7	0	1
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		874	890
<b>Summa avsättningar</b>		<b>874</b>	<b>890</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8, 9		
Skulder till kreditinstitut		5 046	5 211
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 046</b>	<b>5 211</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		165	165
Leverantörsskulder		12	11
Aktuella skatteskulder		2	2
Övriga skulder		71	61
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367	170
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>617</b>	<b>409</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 076</b>	<b>10 100</b>

## Noter

Tkr

### 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

Nettoomsättningen i bolaget består av hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser.

#### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår kostnader för drift och underhåll, fastighetsförsäkring, fastighetskatt samt all administration som avser den löpande driften i fastighetsförvaltningen till exempel kostnader för löpande redovisning, hyresdebitering, hyresförhandling, hyreskontrakt och hyreskrav. Kostnader för övrig administration klassificeras som Central administration.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Industribyggnader	.
Stomme, grund och fasad	30 år
Yttertak och fönster	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

## **Finansiella instrument**

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

## **Leasingavtal**

Företagets uthyrning av lokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

## **Inkomstskatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, samt 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 temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har uppkommit genom skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar av fastigheter.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

## **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

## **Nyckeltalsdefinitioner**

Soliditet (%)

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

## **Not 2 Fastighetskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Drift inkl fastighetsadministration	158	37
Reparation och underhåll	89	183
Fastighetsskatt	27	27
	<b>275</b>	<b>247</b>

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Förändring av överavskrivningar	-1	-5
Lämnade koncernbidrag	580	484
	<b>579</b>	<b>479</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 206	5 174
Inköp		31
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 206</b>	<b>5 206</b>
Ingående avskrivningar	-630	-547
Årets avskrivningar	-84	-83
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-714</b>	<b>-630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 492</b>	<b>4 576</b>

### Not 5 Byggnadsinventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	55	55
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55</b>	<b>55</b>
Ingående avskrivningar	-54	-48
Årets avskrivningar	-1	-5
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55</b>	<b>-54</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 308
Tillkommande fordringar	0	2 955
Avgående fordringar	0	-484
Omklassificeringar	0	-4 779
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 7 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	0	1
	<b>0</b>	<b>1</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Lånens förfallostruktur redovisas enligt de formella lånevillkoren. Avtalad årlig amorteringstakt uppgår till 165 tkr (165 tkr) då refinansiering planerades i takt med förfall.

### Not 9 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 046	5 211
	<b>5 046</b>	<b>5 211</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	165	165
	<b>165</b>	<b>165</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Säkerheter ställda till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	5 500	5 500
	<b>5 500</b>	<b>5 500</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift, 2024-03-13

*Daniel Utbult*  
Daniel Utbult