

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Viksängsvägen 11

556730-4638

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-10-04. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust. 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:

Gabriel Uckardes, Verkställande direktör  
2023-10-04

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Viksängsvägen 11 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Bolaget, som ägs av Gabriel Uckardes och Yusuf Uckardes till 50 % vardera, äger och förvaltar fastigheter. Bolaget är även moderbolag (100 %) till JGA Fastighets AB, 556698-4299, med säte i Eskilstuna.

Företaget har sitt säte i Södertälje.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året påbörjat en småhusentreprenad som beräknas vara slutförd under första halvan av 2023.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 276	4 303	4 127	4 144	3 325
Resultat efter finansiella poster	655	2 147	1 611	318	6 717
Soliditet (%)	24	23	21	2	16

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	22 363 020	-15 122 870	1 854 866	9 195 016
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			1 854 866	-1 854 866	0
Korr uppskrivningsfond		-201 621	201 621		0
Årets resultat				512 142	512 142
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>22 161 399</b>	<b>-13 066 383</b>	<b>512 142</b>	<b>9 707 158</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 066 383
årets vinst	512 142
	<b>-12 554 241</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-12 554 241
	<b>-12 554 241</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		5 276 333 <b>5 276 333</b>	4 302 665 <b>4 302 665</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-1 367 064	0
Övriga externa kostnader		-1 459 046	-1 444 888
Personalkostnader	2	-759 620	-509 637
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-500 974	218 426
		<b>-4 086 704</b>	<b>-1 736 099</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 189 629</b>	<b>2 566 566</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576 154	-419 102
		<b>-535 054</b>	<b>-419 102</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>654 575</b>	<b>2 147 464</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>654 575</b>	<b>2 147 464</b>
Skatt på årets resultat		-142 433	-292 598
<b>Årets resultat</b>		<b>512 142</b>	<b>1 854 866</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	34 348 847	34 792 449
Inventarier, verktyg och installationer	4	127 901	185 273
		<b>34 476 748</b>	<b>34 977 722</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	6 278 448	6 278 448
		<b>6 278 448</b>	<b>6 278 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>40 755 196</b>	<b>41 256 170</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 905 007	1 727 862
Övriga fordringar		6 235	161 775
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		57 889	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 216	49 011
		<b>2 026 347</b>	<b>1 938 648</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 285 959	641 739
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 312 306</b>	<b>2 580 387</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 067 502</b>	<b>43 836 557</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		22 161 399	22 363 020
		<b>22 261 399</b>	<b>22 463 020</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 066 383	-15 122 870
Årets resultat		512 142	1 854 866
		<b>-12 554 241</b>	<b>-13 268 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 707 158</b>	<b>9 195 016</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	6	1 116 614	1 116 614
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		6 206 014	6 246 358
<b>Summa avsättningar</b>		<b>6 206 014</b>	<b>6 246 358</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till kreditinstitut		21 027 200	21 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 027 200</b>	<b>21 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		986 400	1 200 000
Leverantörsskulder		460 324	123 040
Aktuella skatteskulder		150 570	343 137
Övriga skulder		2 955 155	2 883 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 458 067	1 028 439
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 010 516</b>	<b>5 578 569</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 067 502</b>	<b>43 836 557</b>

## 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.

Bolagets intäkter består främst av hyresintäkter som periodiseras över hyresavtalets löptid.

#### Pågående entreprenadarbeten och liknande

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt huvudregeln.

#### Anläggningstillgångar

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 avskrivningsplan tillämpas:

Byggnader	15-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### 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.

#### 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 är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktiga resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för

avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 460 658	45 512 166
Omklassificeringar	0	-36 051 508
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 460 658</b>	<b>9 460 658</b>
Ingående avskrivningar	-2 833 220	-10 994 430
Omklassificeringar	0	8 350 882
Årets avskrivningar	-189 672	-189 672
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 022 892</b>	<b>-2 833 220</b>
Ingående uppskrivningar	28 165 011	0
Omklassificeringar	0	28 418 941
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-253 930	-253 930
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>27 911 081</b>	<b>28 165 011</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 348 847</b>	<b>34 792 449</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	286 862	221 862
Inköp	0	65 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>286 862</b>	<b>286 862</b>
Ingående avskrivningar	-101 589	-45 301
Årets avskrivningar	-57 372	-56 288
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-158 961</b>	<b>-101 589</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 901</b>	<b>185 273</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 278 448	0
Inköp	0	6 278 448
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 278 448</b>	<b>6 278 448</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 278 448</b>	<b>6 278 448</b>

**Not 6 Obeskattade reserver**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Periodiseringsfond 2017	282 235	282 235
Periodiseringsfond 2018	235 093	235 093
Periodiseringsfond 2020	599 286	599 286
<b>1 116 614</b>	<b>1 116 614</b>	<b>1 116 614</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till kreditinstitut	17 081 600	16 900 000
<b>17 081 600</b>	<b>17 081 600</b>	<b>16 900 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 200 000	23 200 000
<b>23 200 000</b>	<b>23 200 000</b>	<b>23 200 000</b>

**Not 9 Eventualförpliktelser**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Borgensåtagande till förmån för dotterföretag	3 785 600	3 946 400
	<b>3 785 600</b>	<b>3 946 400</b>

Södertälje 2023-10-04

*Yusuf Uckardes*  
Yusuf Uckardes  
Ordförande

*Gabriel Uckardes*  
Gabriel Uckardes  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-10-04

*Christian Kromnér*  
Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Viksängsvägen 11  
Org.nr 556730-4638

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Viksängsvägen 11 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Viksängsvägen 11s finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Fastighets AB Viksängsvägen 11 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 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*

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Viksängsvägen 11 för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Viksängsvägen 11 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 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***

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 ersättningskyldighet 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 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 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.

### ***Anmärkningar***

Vid flertalet tillfällen under året har avdragen skatt och sociala avgifter betalats för sent. Styrelsen och verkställande direktören har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen. Försummelsen har inte medfört någon skada för bolaget utöver dröjsmålsräntor.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Norrköping 2023-10-04

*Christian Kromnér*

---

Christian Kromnér  
Auktoriserad revisor

Fastighets AB Viksängsvägen 11, Org.nr 556730-4638