

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-05-13.

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

Anders Branje, Verkställande direktör

2025-05-28

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten**Allmänt om verksamheten**

Företagets verksamhet består av uthyrning och förvaltning av fastigheten Vinaman 3.

Verksamheten har under 2024 löpt på enligt plan utan större arbeten eller andra händelser.

Företagets säte är Växjö.

Egna aktier

Av bolagets 830 aktier ägs 652 av S:t Johanneslogen Kronoberg, 78 av S:t Andreasföreningen Värendsbröderna och 100 av enskilda aktieägare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 222 866	3 892 345	3 337 088	2 688 949
Resultat efter finansiella poster	417 229	117 842	-546 275	-476 214
Soliditet (%)	25,3	23,2	23,4	30,7

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	166 000	6 240 000	34 000	-2 412 965	117 842
Upplösning av uppskrivningsfond		-160 000		160 000	
Balanseras i ny räkning				117 842	-117 842
Erhållna aktieägartillskott				400	
Årets resultat					417 229
Belopp vid årets utgång	166 000	6 080 000	34 000	-2 134 723	417 229

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 134 723
Årets resultat	417 229
	<u>-1 717 494</u>

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

<u>-1 717 494</u>
-1 717 494

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		4 222 866	3 892 345
Övriga rörelseintäkter		<u>13 020</u>	<u>62 981</u>
Summa rörelseintäkter		4 235 886	3 955 326
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 639 391	-2 644 473
Personalkostnader	2	-169 130	-188 802
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-421 382</u>	<u>-413 354</u>
Summa rörelsekostnader		-3 229 903	-3 246 629
Rörelseresultat		1 005 983	708 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 181	1 186
Räntekostnader		<u>-589 935</u>	<u>-592 041</u>
Summa finansiella poster		-588 754	-590 855
Resultat efter finansiella poster		417 229	117 842
Resultat före skatt		417 229	117 842
Årets resultat		<u>417 229</u>	<u>117 842</u>

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	15 394 351	15 760 851
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>311 766</u>	<u>366 648</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		15 706 117	16 127 499
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>141 987</u>	<u>141 987</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 987	141 987
Summa anläggningstillgångar		15 848 104	16 269 486
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		702 319	826 339
Övriga fordringar		628	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>118 105</u>	<u>80 199</u>
Summa kortfristiga fordringar		821 052	906 541
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 372 326</u>	<u>663 258</u>
Summa kassa och bank		1 372 326	663 258
Summa omsättningstillgångar		2 193 378	1 569 799
SUMMA TILLGÅNGAR		18 041 482	17 839 285

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		166 000	166 000
Uppskrivningsfond	6	6 080 000	6 240 000
Reservfond		34 000	34 000
Summa bundet eget kapital		<u>6 280 000</u>	<u>6 440 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 134 723	-2 412 965
Årets resultat		417 229	117 842
Summa fritt eget kapital		<u>-1 717 494</u>	<u>-2 295 123</u>
Summa eget kapital		4 562 506	4 144 877
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 610 000	11 734 000
Summa långfristiga skulder		<u>11 610 000</u>	<u>11 734 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		124 000	124 000
Leverantörsskulder		316 636	510 765
Skatteskulder		9 232	12 159
Övriga skulder		166 580	39 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 252 528	1 274 012
Summa kortfristiga skulder		<u>1 868 976</u>	<u>1 960 408</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 041 482	17 839 285

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	50-67
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2024	2023
-------	----------------------	------	------

Medelantal anställda

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit	1,00	1,00
--------------------------------	------	------

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	11 456 770	11 232 770
Inköp	0	224 000
Utgående anskaffningsvärden	11 456 770	11 456 770
Ingående avskrivningar	-1 935 919	-1 731 272
Årets avskrivningar	-206 500	-204 647
Utgående avskrivningar	-2 142 419	-1 935 919
Ingående uppskrivningar	6 240 000	6 400 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
Utgående uppskrivningar	6 080 000	6 240 000
Redovisat värde	15 394 351	15 760 851

Taxeringsvärden

Mark	8 200 000	8 200 000
Byggnader	16 400 000	16 400 000
	24 600 000	24 600 000

NOTER

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 285 714	2 167 935
	Inköp	<u>0</u>	<u>117 779</u>
	Utgående anskaffningsvärden	2 285 714	2 285 714
	Ingående avskrivningar	-1 919 066	-1 870 359
	Årets avskrivningar	<u>-54 882</u>	<u>-48 707</u>
	Utgående avskrivningar	-1 973 948	-1 919 066
	Redovisat värde	<u>311 766</u>	<u>366 648</u>
Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>141 987</u>	<u>141 987</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>141 987</u>	<u>141 987</u>
	Redovisat värde	<u>141 987</u>	<u>141 987</u>
Not 6	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Belopp vid årets ingång	6 240 000	6 400 000
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
	Belopp vid årets utgång	6 080 000	6 240 000
Not 7	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Förfaller senare än 5 år	11 114 000	11 238 000

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Växjö

Bengt Arvidsson
Bengt Arvidsson
2025-04-16

Thorwald Burman
Thorwald Burman
2025-04-16

Håkan Kroon
Håkan Kroon
2025-04-16

Alexander Levin
Alexander Levin
2025-04-16

Johan Mansfeld
Johan Mansfeld
2025-04-16

Anders Branje
Anders Branje
Verkställande direktör
2025-04-16

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2025.

Håkan Davidsson
Håkan Davidsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Vinaman, org.nr 556006-8990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Vinaman för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Vinamans finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Fastighetsaktiebolaget Vinaman 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 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 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 Fastighetsaktiebolaget Vinaman för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Fastighetsaktiebolaget Vinaman 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Växjö
2025-04-16

Håkan Davidsson
Håkan Davidsson
Auktoriserad revisor