

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Vinaman intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 24 maj 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Växjö 2023-05-24

Anders Branje

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Företagets säte är Växjö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett större renoverings- och underhållsarbete slutförts i byggnaden på Kungsgatan 13 A. Arbetet påbörjades i maj 2021.

Ett flertal nya hyreskontrakt har upprättats med både nya och befintliga hyresgäster.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 337 088	2 688 949	3 140 293	3 285 975
Resultat efter finansiella poster	-546 275	-476 214	72 481	-2 679 183
Soliditet (%)	23,4	30,7	44,7	41,1

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	166 000	6 560 000	34 000	-1 711 676	-476 214
Förändring av uppskrivningsfond				160 000	
Balanseras i ny räkning				-476 214	476 214
Erhållna aktieägartillskott				800	
Årets resultat					-546 275
Belopp vid årets utgång	166 000	6 560 000	34 000	-2 027 090	-546 275

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 027 090
Årets resultat	-546 275
	<hr/>
	-2 573 365

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-2 573 365
	<hr/>
	-2 573 365

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

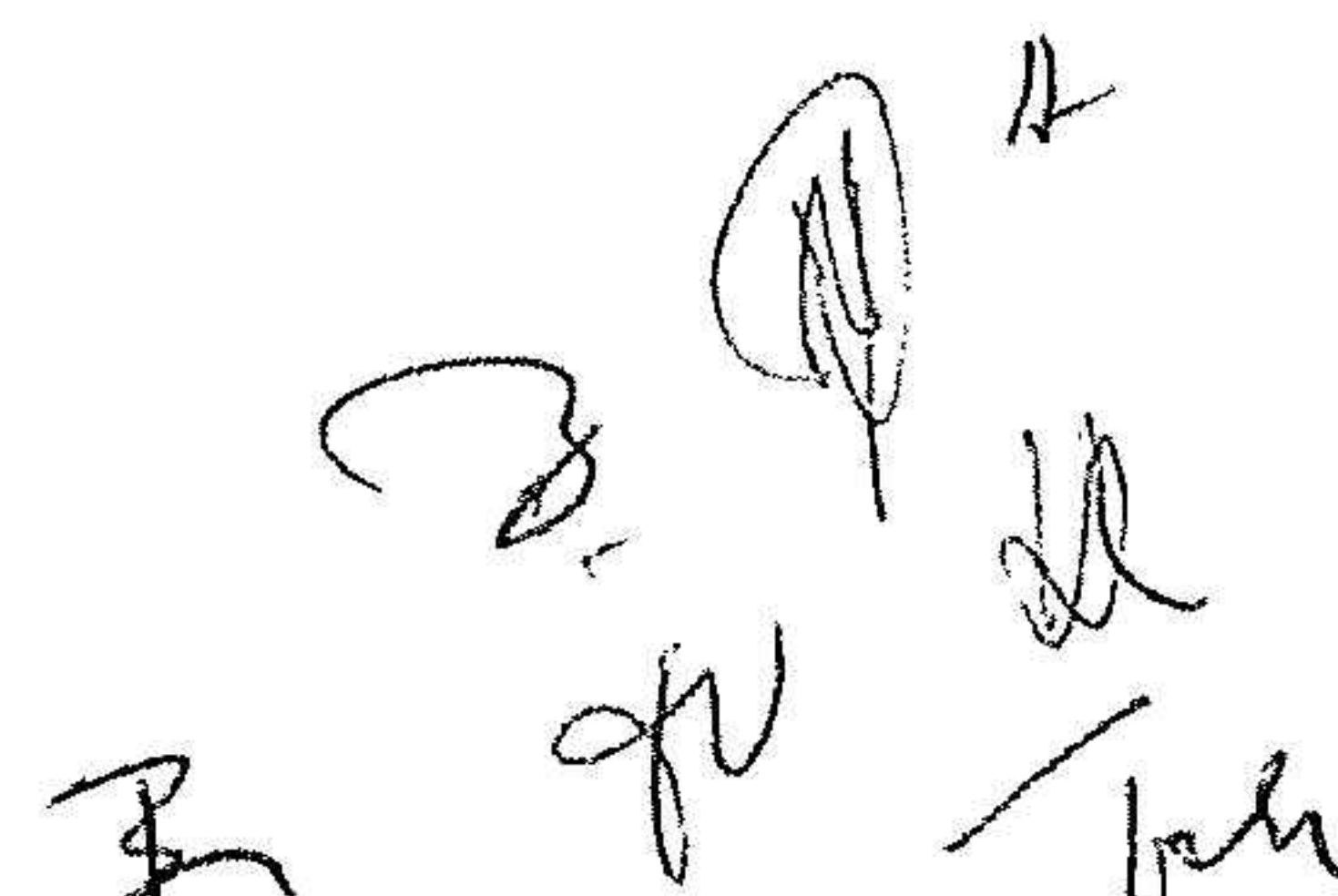
Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 337 088	2 688 949
Övriga rörelseintäkter		19 852	0
Summa rörelseintäkter		<u>3 356 940</u>	<u>2 688 949</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 233 978	-2 665 609
Personalkostnader	2	-153 471	-135 902
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277 192	-270 152
Summa rörelsekostnader		<u>-3 664 641</u>	<u>-3 071 663</u>
Rörelseresultat		-307 701	-382 714
Finansiella poster			
Ränteintäkter		3 971	0
Räntekostnader		-242 545	-93 500
Summa finansiella poster		<u>-238 574</u>	<u>-93 500</u>
Resultat efter finansiella poster		-546 275	-476 214
Resultat före skatt		-546 275	-476 214
Årets resultat		<u>-546 275</u>	<u>-476 214</u>

ank=20230605;2023060706302



Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

ank=20230605;2023060706303

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	3	15 901 498	8 524 428
Inventarier, verktyg och installationer	4	297 576	365 915
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	4 900 000
Summa materiella anläggningstillgångar		16 199 074	13 790 343

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	141 987	141 987
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 987	141 987

Summa anläggningstillgångar**16 341 061** **13 932 330****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		580 053	597 520
Övriga fordringar		25 257	305 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 882	66 558
Summa kortfristiga fordringar		678 192	969 408

Kassa och bank

Kassa och bank		178 098	148
Summa kassa och bank		178 098	148

Summa omsättningstillgångar**856 290** **969 556****SUMMA TILLGÅNGAR****17 197 351** **14 901 886**

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Aktiekapital		166 000	166 000
Uppskrivningsfond	6	6 400 000	6 560 000
Reservfond		34 000	34 000
Summa bundet eget kapital		6 600 000	6 760 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 027 090	-1 711 676
Årets resultat		-546 275	-476 214
Summa fritt eget kapital		-2 573 365	-2 187 890

Summa eget kapital

		4 026 635	4 572 110
--	--	-----------	-----------

Långfristiga skulder

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Checkräkningskredit		0	742 232
Övriga skulder till kreditinstitut		11 858 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		11 858 000	7 742 232

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		124 000	0
Förskott från kunder		11 165	0
Leverantörsskulder		85 333	1 219 553
Skatteskulder		11 936	7 791
Övriga skulder		5 914	4 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 074 368	1 355 213
Summa kortfristiga skulder		1 312 716	2 587 544

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		17 197 351	14 901 886
--	--	-------------------	-------------------

ank=20230605;2023060706304

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50-67
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Noter till resultaträkningen

Not 2 Medelantal anställda

	2022	2021
--	------	------

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

	2022-12-31	2021-12-31
--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	3 632 770	3 632 770
Inköp	2 700 000	0
Omklassificeringar	4 900 000	0
Utgående anskaffningsvärden	11 232 770	3 632 770
Ingående avskrivningar	-1 668 342	-1 618 322
Årets avskrivningar	-62 930	-50 020
Utgående avskrivningar	-1 731 272	-1 668 342
Ingående uppskrivningar	6 560 000	6 720 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
Utgående uppskrivningar	6 400 000	6 560 000
Redovisat värde	15 901 498	8 524 428

Taxeringsvärden

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

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

NOTER

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 182 012	2 111 627
Inköp	0	70 385
Omklassificeringar	-14 077	0
Utgående anskaffningsvärden	2 167 935	2 182 012
Ingående avskrivningar	-1 816 097	-1 755 965
Årets avskrivningar	-54 262	-60 132
Utgående avskrivningar	-1 870 359	-1 816 097
Redovisat värde	297 576	365 915

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 900 000	0
Inköp	0	4 900 000
Omklassificeringar	-4 900 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	4 900 000
Redovisat värde	0	4 900 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	141 987	141 987
Utgående anskaffningsvärden	141 987	141 987
Redovisat värde	141 987	141 987

Not 7 Uppskrivningsfond	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	6 560 000	6 720 000
Avskrivning på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
Belopp vid årets utgång	6 400 000	6 560 000

Not 8 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än 5 år	11 362 000	7 000 000

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

NOTER


Övriga noter

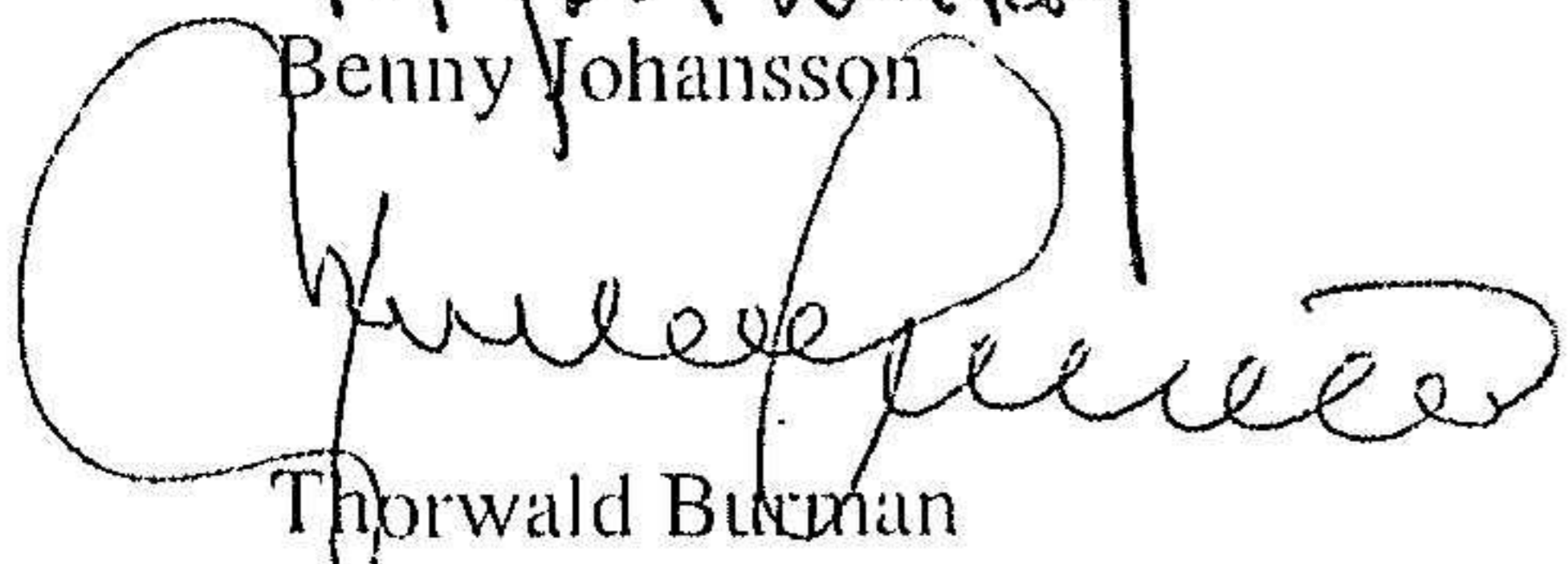
Not 9	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	7 000 000


Not 10 Definition av nyckeltal


Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

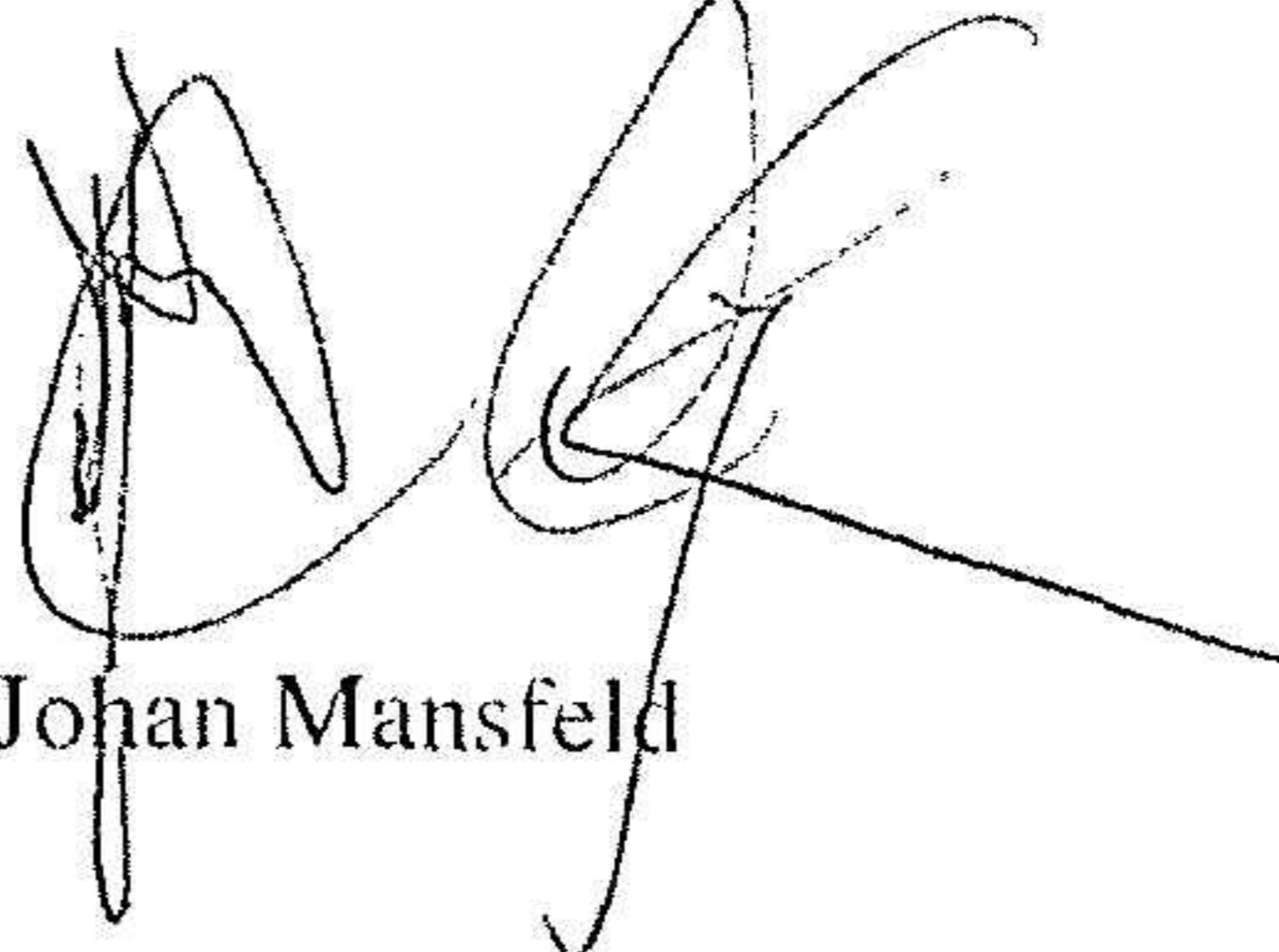
Växjö
2023-04-19

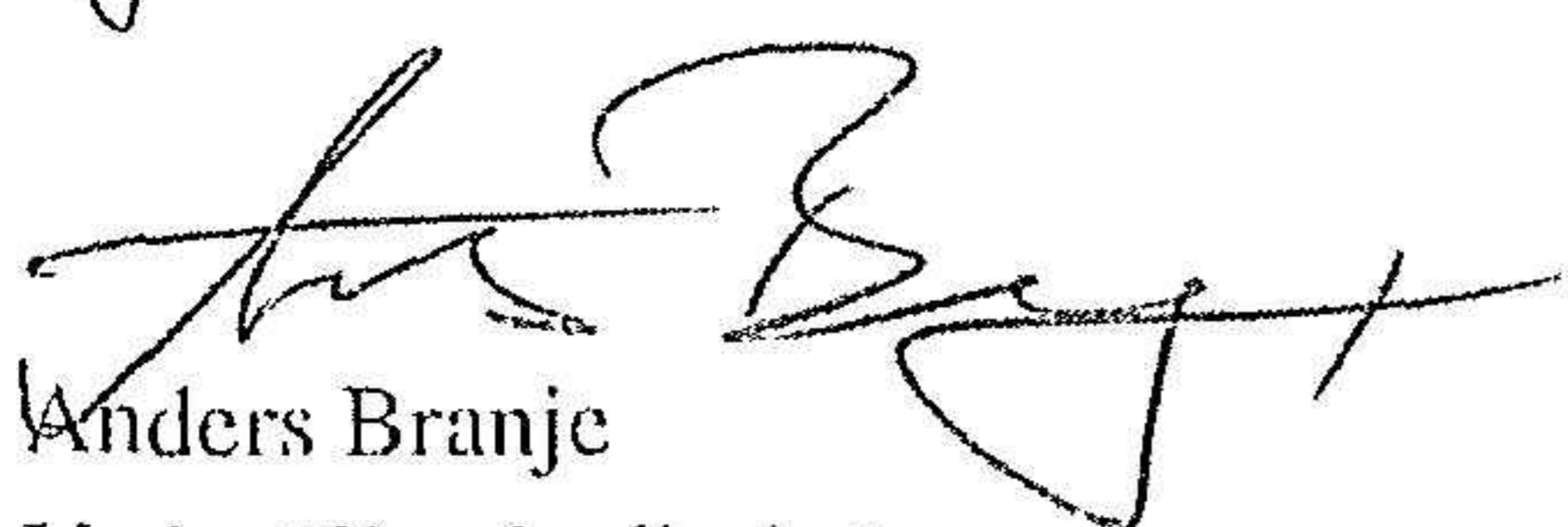

Benny Johansson


Thorwald Broman



Bengt Arvidsson


Håkan Kroon


Johan Mansfeld


Anders Branje
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2023.


Håkan Davidsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



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 räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

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 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vinaman 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 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 revisions sed 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:



ank=20230605;2023060706308

- 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 räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31 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 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.

Växjö den 19 april 2023


Håkan Davidsson
Auktoriserad revisor