

Årsredovisning
för
Fastighets AB Vinni
556953-3861

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinni intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 20 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Möln dal den 20 maj 2025



Andreas Grindebacke

Årsredovisning
för
Fastighets AB Vinni
556953-3861
Räkenskapsåret
2024



Styrelsen för Fastighets AB Vinni avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Företaget äger fastigheten Göteborg Lindholmen 29:2. Kontorsfastigheten "Brygghuset" är fullt uthyrt med tre hyresgäster och innehar en uthyrningsbar yta om ca 5 000 m².

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga förändringar eller händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	19 142	18 335	16 658	15 692	14 844
Resultat efter finansiella poster	6 019	5 978	6 677	6 938	6 208
Soliditet (%)	13,1	13,1	10,7	7,4	5,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	11 601 665	1 753 868	13 405 533
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 753 868	-1 753 868	0
Årets resultat			-325 178	-325 178
Belopp vid årets utgång	50 000	13 355 533	-325 178	13 080 355

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	13 355 533
årets förlust	-325 178
	13 030 355
disponeras så att	
i ny räkning överföres	13 030 355
	13 030 355

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		19 142 095	18 335 493
Övriga rörelseintäkter	3	0	106 862
		19 142 095	18 442 355
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-5 782 116	-4 418 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7	-2 386 819	-2 386 814
		-8 168 935	-6 805 044
Rörelseresultat	8	10 973 160	11 637 311
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 383 834	1 386 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 337 556	-7 045 172
		-4 953 722	-5 658 827
Resultat efter finansiella poster		6 019 438	5 978 484
Bokslutsdispositioner	11	-5 450 000	-3 330 000
Resultat före skatt		569 438	2 648 484
Skatt på årets resultat	12	-894 616	-894 616
Årets resultat		-325 178	1 753 868

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	138 399 909	139 847 507
Byggnadsinventarier	6	17 259 419	18 178 040
Markinventarier	7	916 700	937 300
		156 576 028	158 962 847

Summa anläggningstillgångar

156 576 028

158 962 847

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 892 732	6 930 162
Fordringar hos koncernföretag		3 303 992	3 939 327
Övriga fordringar		1 954 641	1 932 343
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 233	11 509
		12 173 598	12 813 341

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 098 162

2 241 220

14 271 760

15 054 561

SUMMA TILLGÅNGAR

170 847 788

174 017 408

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

13 355 533

11 601 665

Årets resultat

-325 178

1 753 868

13 030 355

13 355 533

Summa eget kapital

13 080 355

13 405 533

Obeskattade reserver

13

11 785 000

11 785 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

4 916 868

4 022 252

Summa avsättningar

4 916 868

4 022 252

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

136 080 000

136 800 000

Summa långfristiga skulder

136 080 000

136 800 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

15

1 440 000

2 880 000

Leverantörsskulder

230 728

150 707

Skulder till koncernföretag

242 425

216 385

Aktuella skatteskulder

151 587

474 250

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 920 825

4 283 281

Summa kortfristiga skulder

4 985 565

8 004 623

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

170 847 788

174 017 408

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.

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningstid tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markinventarier	50 år
Byggnadsinventarier	15-50 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

Samtliga Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

ank=20250617;2025061802947

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

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller

En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisats som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

ank=20250617;2025061802948

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 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets Aktiebolaget Spolen (556498-8383).

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Husvärden L Larsson & Co AB med organisationsnummer 556571-3624 med säte i Mölndal.

Not 3 Offentliga bidrag

Erhållet statligt elstöd under räkenskapsår 2023

Not 4 Specifikation av övriga externa kostnader

	2024	2023
Drift inkl fastighetsadministration	3 638 849	2 054 129
Reparation och underhåll	293 267	514 101
Fastighetsskatt	1 850 000	1 850 000
	5 782 116	4 418 230

Not 5 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	146 352 058	146 352 058
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 352 058	146 352 058
Ingående avskrivningar	-6 504 551	-5 056 952
Årets avskrivningar	-1 447 598	-1 447 599
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 952 149	-6 504 551
Utgående redovisat värde	138 399 909	139 847 507
Bokfört värde byggnader	136 807 709	138 255 307
Bokfört värde mark	1 592 200	1 592 200
	138 399 909	139 847 507

Not 6 Byggnadsinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	22 256 426	22 256 426
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 256 426	22 256 426
Ingående avskrivningar	-4 078 386	-3 159 771
Årets avskrivningar	-918 621	-918 615
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 997 007	-4 078 386
Utgående redovisat värde	17 259 419	18 178 040

Not 7 Markinventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 030 000	1 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 030 000	1 030 000
Ingående avskrivningar	-92 700	-72 100
Årets avskrivningar	-20 600	-20 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	-113 300	-92 700
Utgående redovisat värde	916 700	937 300

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	29 %	25 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 342 096	1 363 203
Övriga ränteintäkter	41 738	23 142
2 383 834	1 386 345	

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	0	0
Övriga räntekostnader	7 337 556	7 045 172
	7 337 556	7 045 172

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Förändring av överavskrivningar	0	3 220 000
Lämnade koncernbidrag	5 450 000	110 000
	5 450 000	3 330 000

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt	894 616	894 616
Totalt redovisad skatt	894 616	894 616

Not 13 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	11 785 000	11 785 000
	11 785 000	11 785 000

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	4 022 252	3 127 636
Årets avsättningar uppskjuten skatt	894 616	894 616
Belopp vid årets utgång	4 916 868	4 022 252

Not 15 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 137 520 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

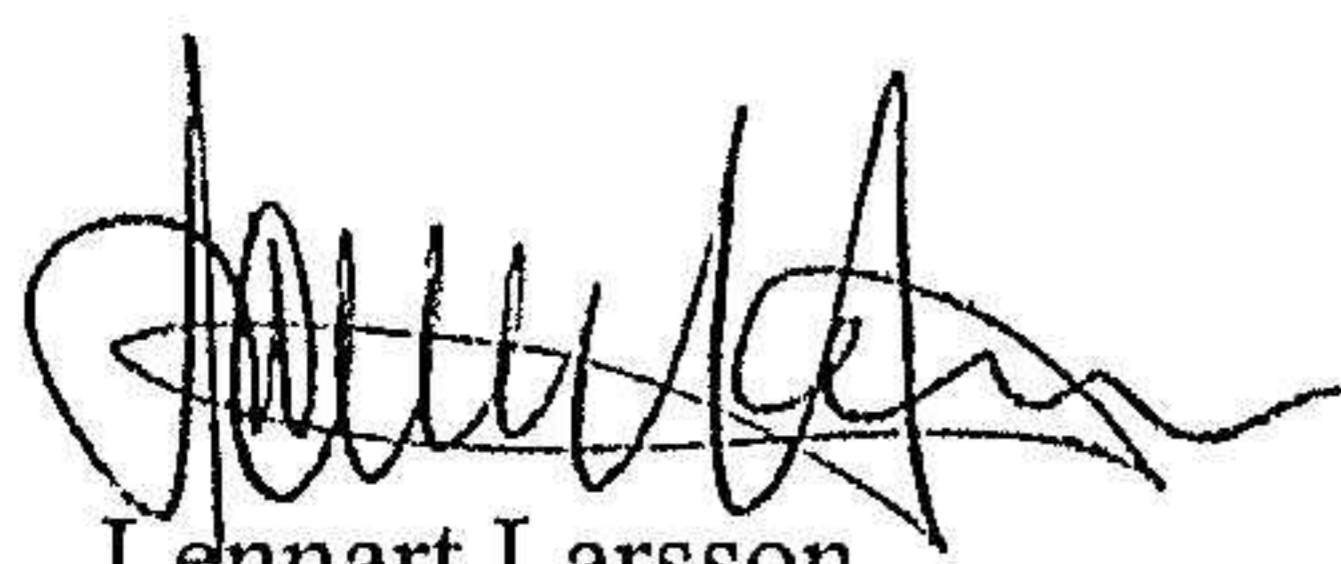
	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	136 080 000	136 800 000
	136 080 000	136 800 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 440 000	2 880 000
	1 440 000	2 880 000

Not 16 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	144 000 000	144 000 000
	144 000 000	144 000 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

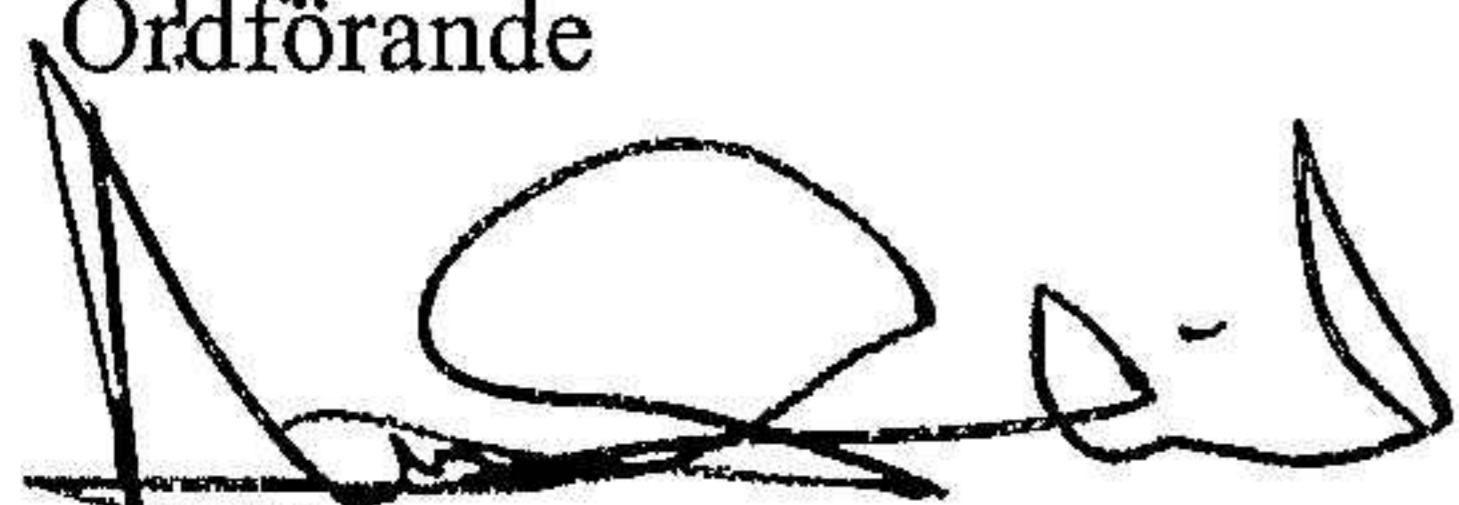
Möln dal den 20 maj 2025



Lennart Larsson
Ordförande

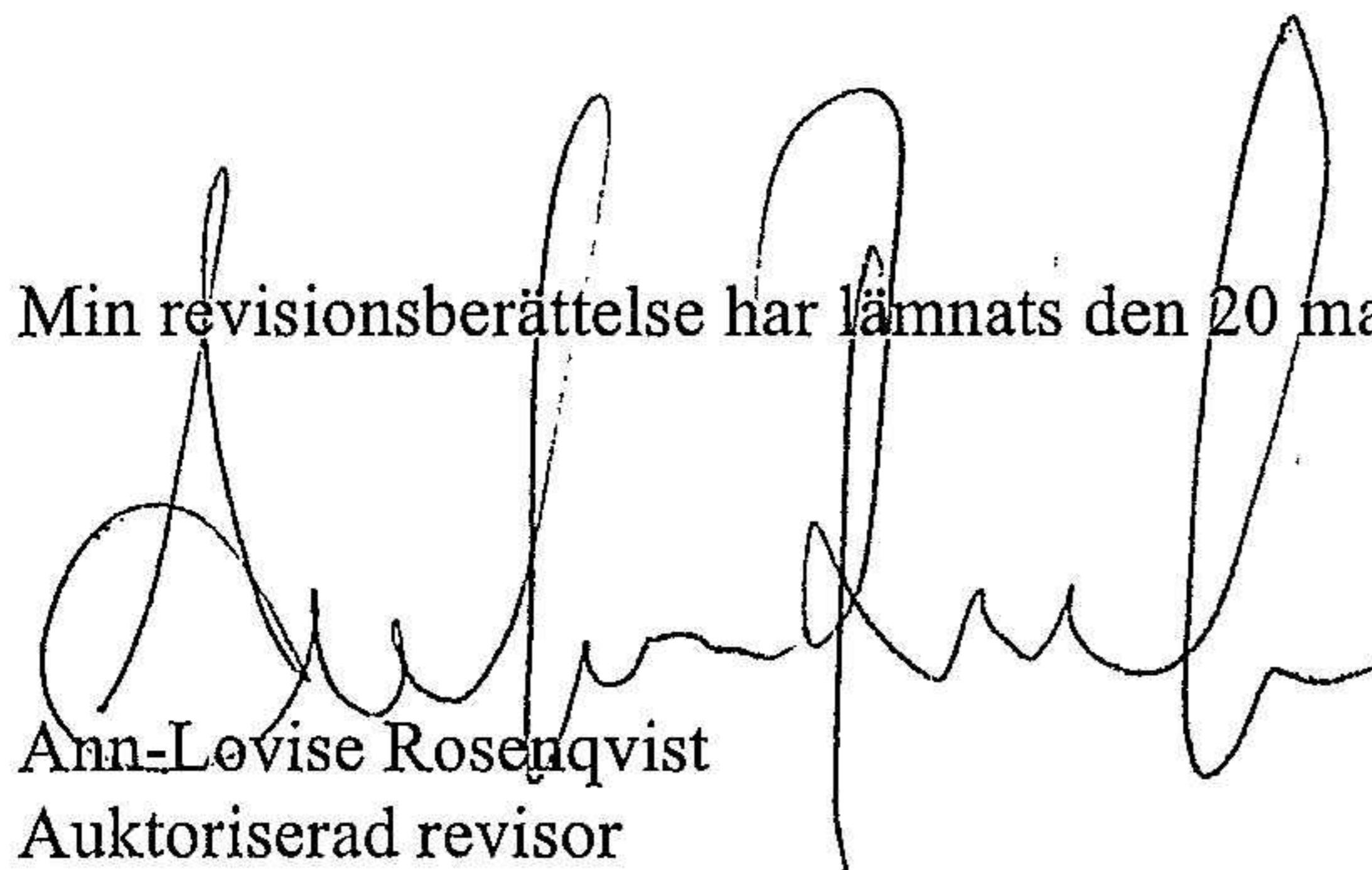


Andreas Grindebacke



Daniel Skartind

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 maj 2025



Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vinni, org.nr 556953-3861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vinni för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vinnis 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vinni 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 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 på 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 styrelsen 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 revisionsssed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Vinni för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten 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 Fastighets AB Vinni 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 tryggt 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:

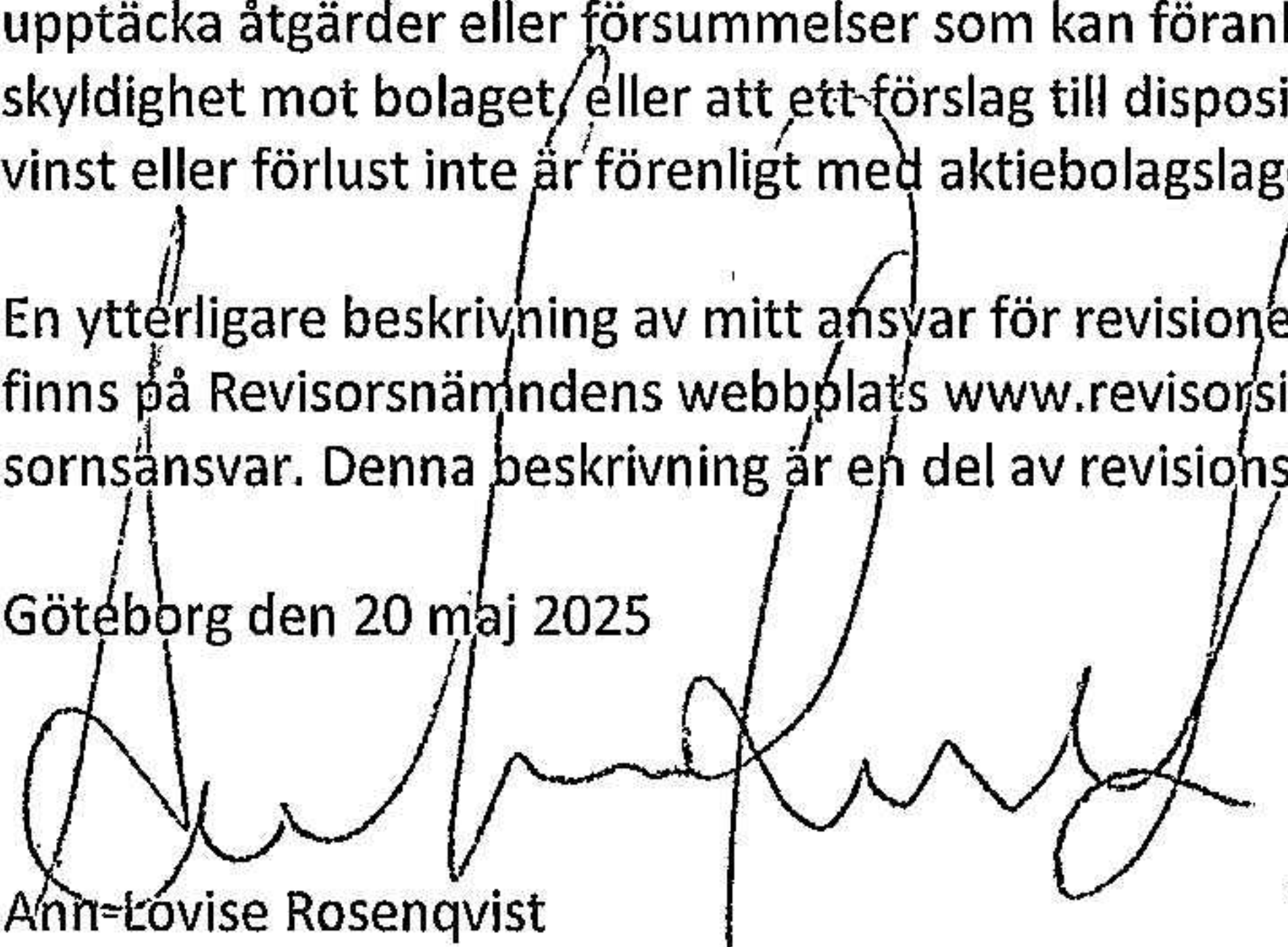
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisornämndens webbplats www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 20 maj 2025


Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor