


**Årsredovisning**  
för  
**Vira Fastigheter AB**  
556899-7851  
Räkenskapsåret  
2022

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Vira Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2023-05-24

  
Mathias Ragnarsson

Styrelsen för Vira Fastigheter AB 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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger, uthyr och förvaltar fastigheter samt bedriver konsultverksamhet inom fastighetsbranschen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	23 112	22 491	21 893	22 298
Resultat efter finansiella poster	9 259	3 433	10 339	8 361
Soliditet (%)	63	61	59	58

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	50 000	131 040 682	2 778 476	133 869 158
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 778 476	-2 778 476	0
Årets resultat			6 603 023	6 603 023
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>133 819 158</b>	<b>6 603 023</b>	<b>140 472 181</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	133 819 158
årets vinst	6 603 023
	<b>140 422 181</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	140 422 181
	<b>140 422 181</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>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		23 111 914	22 490 506
Övriga rörelseintäkter		0	43 024
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>23 111 914</b>	<b>22 533 530</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-8 750 760	-8 522 187
Personalkostnader	2	-1 840 115	-7 888 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 897 803	-1 897 137
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 488 678</b>	<b>-18 308 005</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 623 236</b>	<b>4 225 525</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 851	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 387 974	-792 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 364 123</b>	<b>-792 667</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 259 113</b>	<b>3 432 858</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-10 600	-8 200
Förändring av periodiseringsfonder		-885 636	91 156
Förändring av överavskrivningar		46 230	62 671
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-850 006</b>	<b>145 627</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 409 107</b>	<b>3 578 485</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 806 084	-800 009
<b>Årets resultat</b>		<b>6 603 023</b>	<b>2 778 476</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	199 441 664	199 162 111
Inventarier, verktyg och installationer	4	451 972	757 038
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	17 255	136 521
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 910 891</b>	<b>200 055 670</b>

**Summa anläggningstillgångar**

**199 910 891**

**200 055 670**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		230 697	83 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>230 697</b>	<b>84 256</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		41 669 173	34 884 076
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>41 669 173</b>	<b>34 884 076</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>41 899 870</b>	<b>34 968 332</b>

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**241 810 761**

**235 024 002**



## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

133 819 158

131 040 682

Årets resultat

6 603 023

2 778 476

**Summa fritt eget kapital**

**140 422 181**

**133 819 158**

**Summa eget kapital**

**140 472 181**

**133 869 158**

#### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

13 284 932

12 399 296

Akkumulerade överavskrivningar

145 218

191 448

**Summa obeskattade reserver**

**13 430 150**

**12 590 744**

#### Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

75 565 988

75 565 988

Övriga skulder

5 851 112

8 288 830

**Summa långfristiga skulder**

**81 417 100**

**83 854 818**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 484 114

1 130 391

Leverantörsskulder

978 283

1 069 293

Skulder till koncernföretag

92 400

81 800

Skatteskulder

284 662

562 471

Övriga skulder

2 967 366

1 228 444

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

684 505

636 883

**Summa kortfristiga skulder**

**6 491 330**

**4 709 282**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**241 810 761**

**235 024 002**

17

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar för inventarier, verktyg och installationer och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

För byggnader redovisas inte skillnaden mellan bokförda och skattemässig avskrivningar. Skattemässigt restvärde avseende byggnader och mark framgår i not 3.

#### 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	3	3

2023052519449

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	213 873 256	213 873 256
Inköp	1 739 218	0
Omklassificeringar	133 072	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>215 745 546</b>	<b>213 873 256</b>
Ingående avskrivningar	-14 711 145	-13 119 074
Årets avskrivningar	-1 592 737	-1 592 071
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 303 882</b>	<b>-14 711 145</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199 441 664</b>	<b>199 162 111</b>
Skattemässigt restvärde	45 739 494	45 340 199

Fastigheterna har 2022 av NAI Svefa värderats till ett marknadsvärde av 404 000 000

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 584 053	3 584 053
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 584 053</b>	<b>3 584 053</b>
Ingående avskrivningar	-2 827 015	-2 521 949
Årets avskrivningar	-305 066	-305 066
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 132 081</b>	<b>-2 827 015</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>451 972</b>	<b>757 038</b>

### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	136 521	0
Investeringar	17 255	136 521
Försäljningar/utrangeringar	-3 449	0
Omklassificeringar	-133 072	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 255</b>	<b>136 521</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 255</b>	<b>136 521</b>

54

### Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2022-12-31	2021-12-31
Kreditinstitut	75 565 988	75 565 988
Övriga lån	5 851 112	7 888 830
	<b>81 417 100</b>	<b>83 454 818</b>

### Not 7 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

### Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är dotterföretag till Vira Holding AB, 556899-0419, med säte i Stockholm.

Inga inköp eller försäljningar har gjorts med koncernbolag.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	92 927 100	92 927 100
	<b>92 927 100</b>	<b>92 927 100</b>

### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.


Vira Fastigheter AB  
Org.nr 556899-7851

8 (8)

Örebro 2023-05-24

  
Mathias Ragnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-24

  
Örjan Alexandersson  
Auktoriserad revisor

2023052519451

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vira Fastigheter AB  
Org.nr. 556899-7851

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vira Fastigheter AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vira Fastigheter ABs 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vira Fastigheter AB 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 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 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 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Vira Fastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Vira Fastigheter AB 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 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 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.

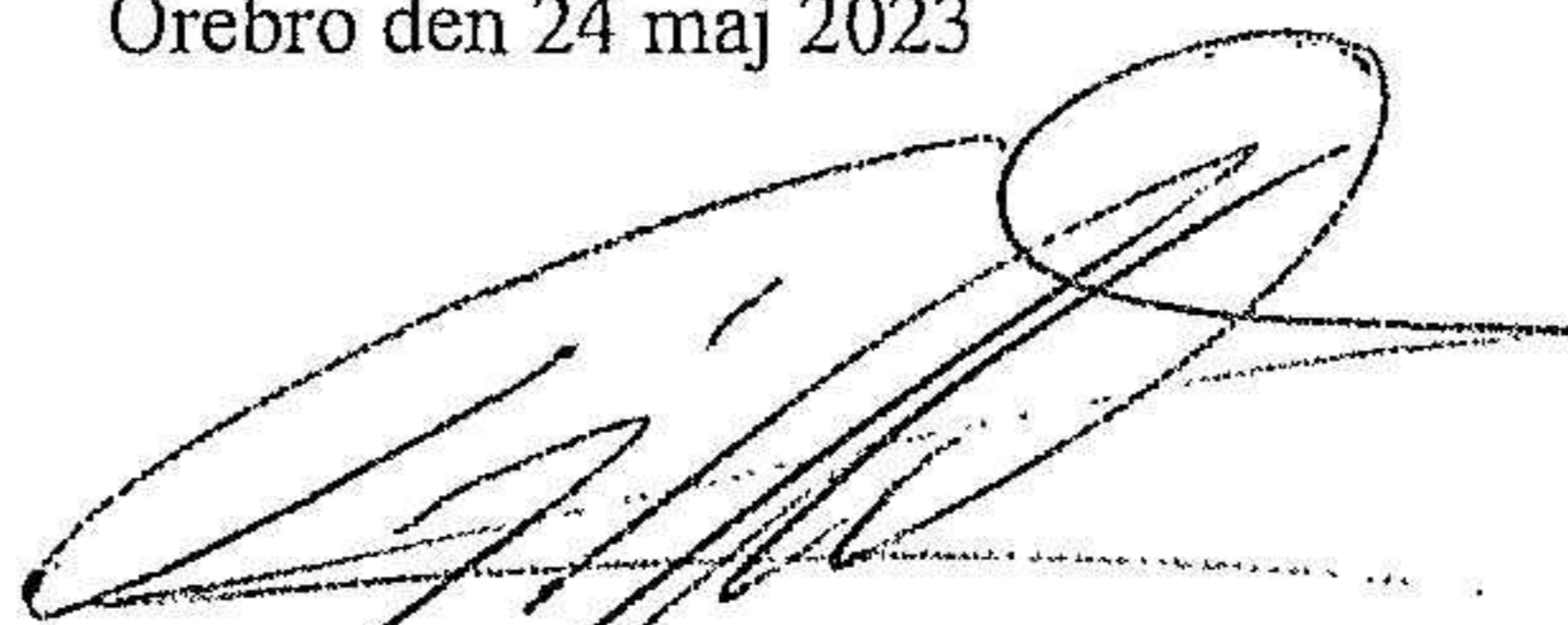
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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.

Örebro den 24 maj 2023



Örjan Alexandersson  
Auktoriserad revisor