

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3
559085-9459

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-21

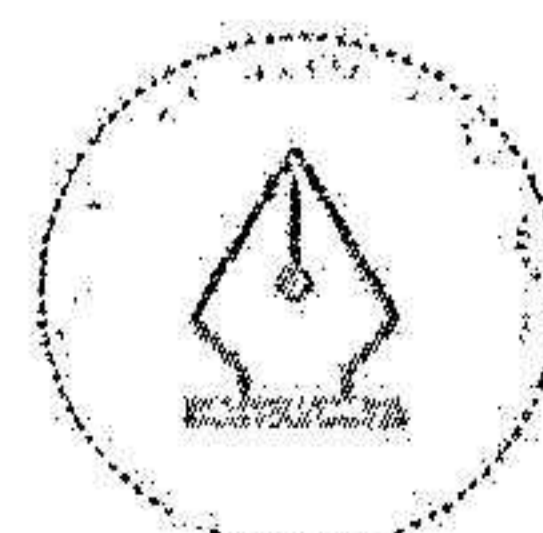


Gunilla Högbom
Verkställande direktör

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3
559085-9459

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
016BA48A3E5842B1B52ED21CACFF7816

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3, 559085-9459, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt och indirekt via dotterbolag, bedriva förvaltning av fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Harpan 34 med adressen Linnégatan 81 i centrala Stockholm. Fastighetens marknadsvärde är väsentligt högre än det redovisade.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Högre räntenivåer och ansträngda kapitalmarknader har under året påverkat fastighetsmarknaden negativt.

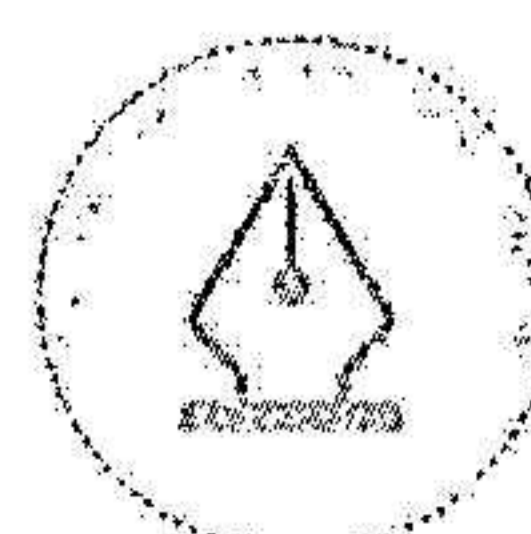
Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	4 594	4 938	5 396	3 935
Resultat efter finansiella poster	1 622	3 524	4 192	2 752
Soliditet, %	69,1	7,4	7,8	7,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	502
Aktieägartillskott, erhållna		4 831
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Utdelning		-300
Årets resultat		271
Vid årets slut	100	5 304



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
013BA48A3E5842B1B52ED21CACEF781F

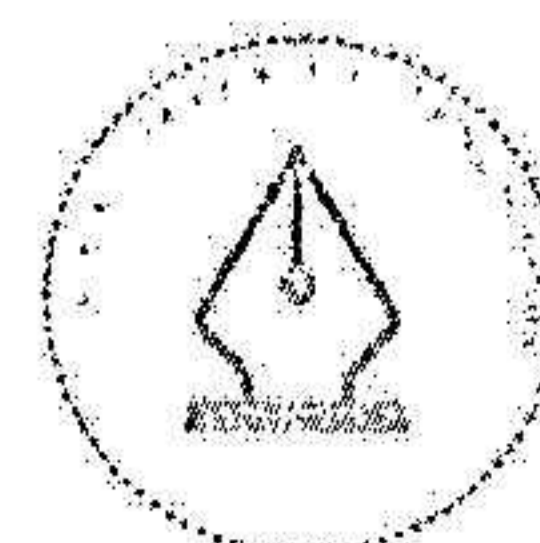
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 5 304 116, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	5 033 114
Årets resultat	271 002
Totalt	5 304 116
Disponeras för	
Utdelning (5 100 kronor per aktie)	5 100 000
Balanseras i ny räkning	204 116
Summa	5 304 116

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

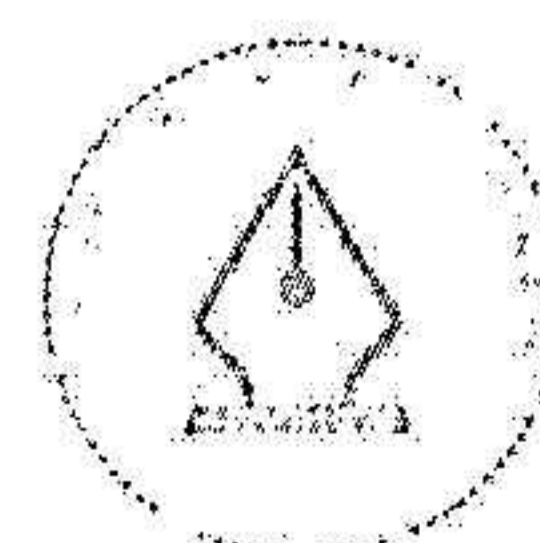
Document ID
016BA48ACE9342B1352ED21CACCFF7816

2024052814460

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	4 594	4 938
Övriga rörelseintäkter		302	89
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 896	5 027
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 352	-1 657
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-56	-56
Summa rörelsekostnader		-3 408	-1 713
Rörelseresultat		1 488	3 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	239	259
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-105	-48
Summa finansiella poster		134	211
Resultat efter finansiella poster		1 622	3 525
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag	5	-1 350	-3 223
Summa bokslutsdispositioner		-1 350	-3 223
Resultat före skatt		272	302
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1	-
Årets resultat		271	302

2024052814461



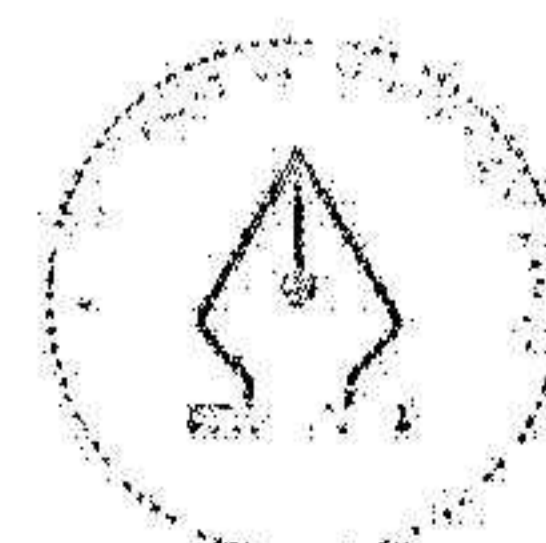
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
015EA47A7E35F12B1E52E021C0CFF781E

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	7 367	7 423
Summa materiella anläggningstillgångar		7 367	7 423
Summa anläggningstillgångar		7 367	7 423
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		427	668
Övriga fordringar		-	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26	51
Summa kortfristiga fordringar		453	731
Summa omsättningstillgångar		453	731
SUMMA TILLGÅNGAR		7 820	8 154

2024052814462

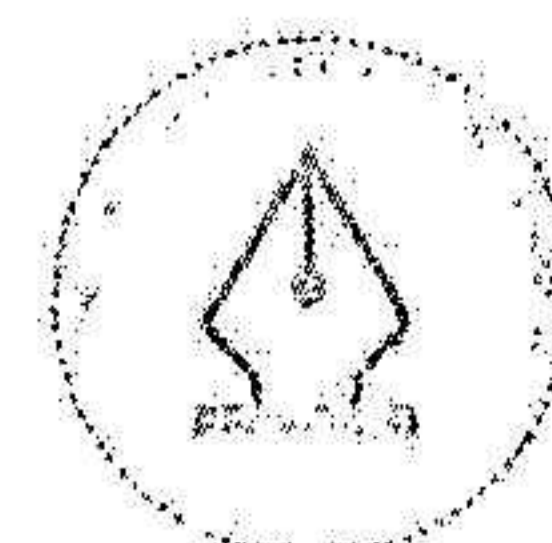


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
015B443A5E6842B1B52ED21CA0FF7816

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 033	201
Årets resultat		271	302
Summa fritt eget kapital		5 304	503
Summa eget kapital		5 404	603
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	7	165	-
Summa långfristiga skulder		165	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 145	228
Skulder till koncernföretag		32	5 962
Skatteskulder		6	6
Övriga skulder		118	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		950	1 175
Summa kortfristiga skulder		2 251	7 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 820	8 154



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
018B4-48A3E524281B52ED21CACCFF7816

2024052814463

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

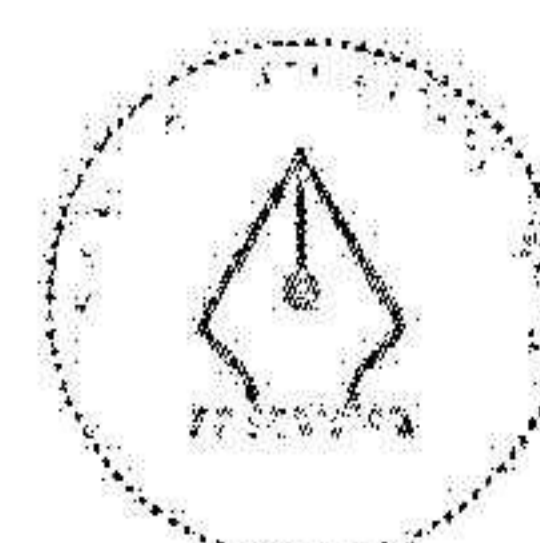
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	4 594	4 938
Summa	4 594	4 938



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
016BA48A3E3842B1B52ED21CACCFF7316

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	13	-
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	226	259
Summa	239	259

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-105	-48
Summa	-105	-48

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncernbidrag	-1 350	-3 223
Totalt	-1 350	-3 223

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	7 984	7 984
Vid årets slut	7 984	7 984
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-561	-505
-Årets avskrivning enligt plan	-56	-56
Vid årets slut	-617	-561
Redovisat värde vid årets slut	7 367	7 423
Taxeringsvärden byggnader	88 600	88 600
Taxeringsvärden mark	73 128	73 128
	161 728	161 728

Not 7 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition	165	-
	165	-

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

År 2024 har inletts med bibehållande av de ny högre räntenivåerna. Då inflationen avsevärt avmattats så är den allmänna bedömningen att räntorna kommer att sjunka något under kalenderåret. Sammantaget innebär det en avvaktande fastighetsmarknad. Hyresmarknaden för bolagets fastigheter i Stockholms innerstad är fortsatt stabil.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade är Bolaget väl rustat även om det skulle uppstå större förändringar på hyres- och fastighetsmarknaden.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
016BA48A9E5642B1B52ED210ACFF7816

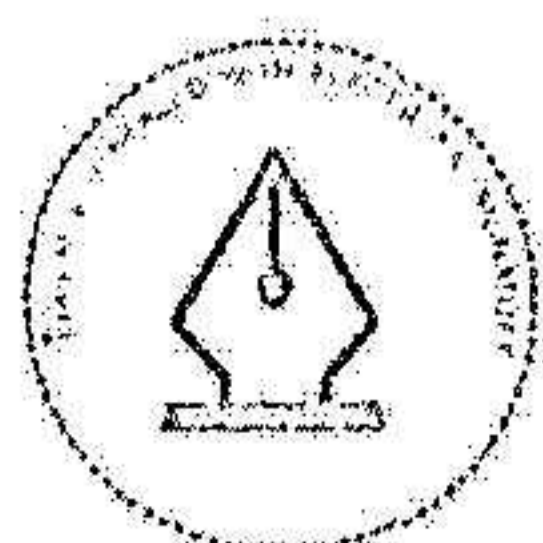
List of Signatures

Page 1/1

2024052814457

Fast. AB Virtuosen 3 ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2024-04-17 15:13 GMT+02
BO ENNERBERG	BANKID	2024-04-14 10:04 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2024-04-09 11:11 GMT+02
Gunilla Högbom	BANKID	2024-04-09 09:14 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 016BA48A3E5842B1B52ED21CACFF7816

2024052814466

Not 9 Koncernuppgifter

Bergvallen Holding AB, org.nr 559439-5062 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Eminenten, org.nr 559411-5957 med säte i Stockholm.
Fastighets AB Eminenten äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

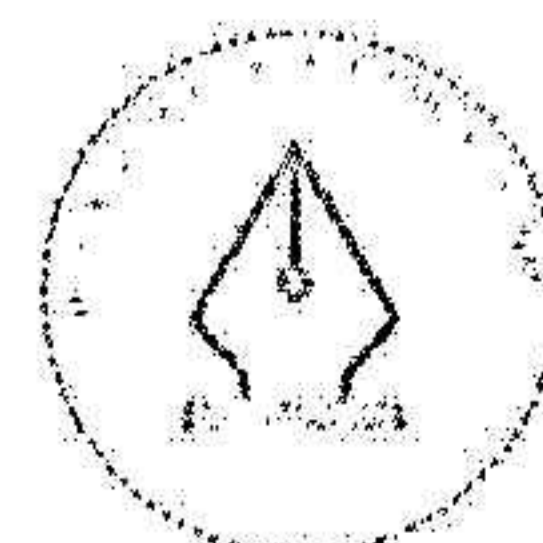
Bo Ennerberg
Styrelseordförande

Lars Olof Larson
Styrelseledamot

Gunilla Högbom
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID
0138443ACE584281B32E02CACFE7816

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3

Org.nr 559085-9459

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3 för räkenskapsåret 2023 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3 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 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 försummelse 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 Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

2024052814469



Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2024 18:37
SENT BY OWNER:
Emma Vinberg • 17.04.2024 18:06
DOCUMENT ID:
S1I5aQdpg0
ENVELOPE ID:
ByNimuTIA-S1I5aQdpg0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse - Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 3 - ÅR 2023.
pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNEA NYSTRÖM linnea.nystrom@re-allians.se	Signed Authenticated	17.04.2024 18:37 17.04.2024 18:32	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/03/16) Swedish BankID (SSN: 198903168949)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed