

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Vinni

556953-3861

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinni intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Möln dal den 24 maj 2023



Andreas Grindebacke

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Vinni**

556953-3861

Räkenskapsåret

2022



Styrelsen för Fastighets AB Vinni 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

### 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 m<sup>2</sup>.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga förändringar eller händelser har skett under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Fastighets Aktiebolaget Spolen är moderföretag (556498-8383) och Husvärden L Larsson & Co AB (556571-3624) är moderföretag i den största koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	16 658	15 692	14 844	10 655
Resultat efter finansiella poster	6 677	6 938	6 208	3 970
Soliditet (%)	10,7	7,4	5,1	2,6

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	3 998 268	4 166 093	8 214 361
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		4 166 093	-4 166 093	0
Årets resultat			3 437 304	3 437 304
Belopp vid årets utgång	50 000	8 164 361	3 437 304	11 651 665

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 164 361
årets vinst	3 437 304
	<b>11 601 665</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 601 665
	<b>11 601 665</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>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		16 658 464	15 692 166
Övriga rörelseintäkter		0	37 239
		<b>16 658 464</b>	<b>15 729 405</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-3 667 104	-3 109 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5, 6	-2 374 032	-2 369 775
		<b>-6 041 136</b>	<b>-5 479 652</b>
<b>Rörelseresultat</b>	7	<b>10 617 328</b>	<b>10 249 753</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-3 940 408	-3 312 164
		<b>-3 940 408</b>	<b>-3 312 164</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 676 920</b>	<b>6 937 589</b>
Bokslutsdispositioner	9	-2 345 000	-1 580 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 331 920</b>	<b>5 357 589</b>
Skatt på årets resultat	10	-894 616	-1 191 496
<b>Årets resultat</b>		<b>3 437 304</b>	<b>4 166 093</b>

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	4	141 295 106	142 742 704
Byggnadsinventarier	5	19 096 655	19 684 963
Markinventarier	6	957 900	978 500
		<b>161 349 661</b>	<b>163 406 167</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**161 349 661**

**163 406 167**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		5 158 296	2 447 795
Fordringar hos koncernföretag		0	300 000
Övriga fordringar		1 891 497	2 044 232
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 827	9 739
		<b>7 060 620</b>	<b>4 801 766</b>

##### *Kassa och bank*

#### Summa omsättningstillgångar

4 710 271

7 519 329

**11 770 891**

**12 321 095**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**173 120 552**

**175 727 262**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### 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

8 164 361

3 998 268

Årets resultat

3 437 304

4 166 093

**11 601 665**

**8 164 361**

**Summa eget kapital**

**11 651 665**

**8 214 361**

**Obeskattade reserver**

11

8 565 000

6 085 000

#### **Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

12

3 127 636

2 233 020

**Summa avsättningar**

**3 127 636**

**2 233 020**

#### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13

139 680 000

141 500 000

**Summa långfristiga skulder**

**139 680 000**

**141 500 000**

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

13

2 880 000

5 000 000

Leverantörsskulder

245 033

174 651

Skulder till koncernföretag

2 827 676

8 523 446

Aktuella skatteskulder

499 730

1 140 940

Övriga skulder

5 000

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

3 638 812

2 855 844

**Summa kortfristiga skulder**

**10 096 251**

**17 694 881**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**173 120 552**

**175 727 262**

## 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 avskrivningsprocent 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.

### **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 lagstadsats. 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.

### 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 AB 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 Specifikation av övriga externa kostnader

	2022	2021
Drift inkl fastighetsadministration	1 642 823	1 460 207
Reparation och underhåll	174 281	119 670
Fastighetsskatt	1 850 000	1 530 000
	<b>3 667 104</b>	<b>3 109 877</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	146 352 058	145 709 190
Inköp	0	642 868
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>146 352 058</b>	<b>146 352 058</b>
Ingående avskrivningar	-3 609 354	-2 161 755
Årets avskrivningar	-1 447 598	-1 447 599
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 056 952</b>	<b>-3 609 354</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>141 295 106</b>	<b>142 742 704</b>
Bokfört värde byggnader	139 702 906	141 150 504
Bokfört värde mark	1 592 200	1 592 200
	<b>141 295 106</b>	<b>142 742 704</b>

**Not 5 Byggnadsinventarier**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	21 938 900	21 938 900
Inköp	317 526	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 256 426</b>	<b>21 938 900</b>
Ingående avskrivningar	-2 253 937	-1 352 361
Årets avskrivningar	-905 834	-901 576
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 159 771</b>	<b>-2 253 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>19 096 655</b>	<b>19 684 963</b>

**Not 6 Markinventarier**

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 030 000	1 030 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 030 000</b>	<b>1 030 000</b>
Ingående avskrivningar	-51 500	-30 900
Årets avskrivningar	-20 600	-20 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72 100</b>	<b>-51 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>957 900</b>	<b>978 500</b>

**Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	30,50 %	36,60 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	721 900	1 278 870
Övriga räntekostnader	3 218 508	2 033 294
<b>3 940 408</b>	<b>3 312 164</b>	

**Not 9 Bokslutsdispositioner**

	2022	2021
Förändring av överavskrivningar	2 480 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	1 580 000
Erhållna koncernbidrag	-135 000	0
	<b>2 345 000</b>	<b>1 580 000</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt	894 616	1 191 496
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>894 616</b>	<b>1 191 496</b>

**Not 11 Obeskattade reserver**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	8 565 000	6 085 000
	<b>8 565 000</b>	<b>6 085 000</b>

**Not 12 Uppskjuten skatteskuld**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	2 233 020	1 041 524
Årets avsättningar uppskjuten skatt	894 616	1 191 496
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 127 636</b>	<b>2 233 020</b>

**Not 13 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 142 560 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

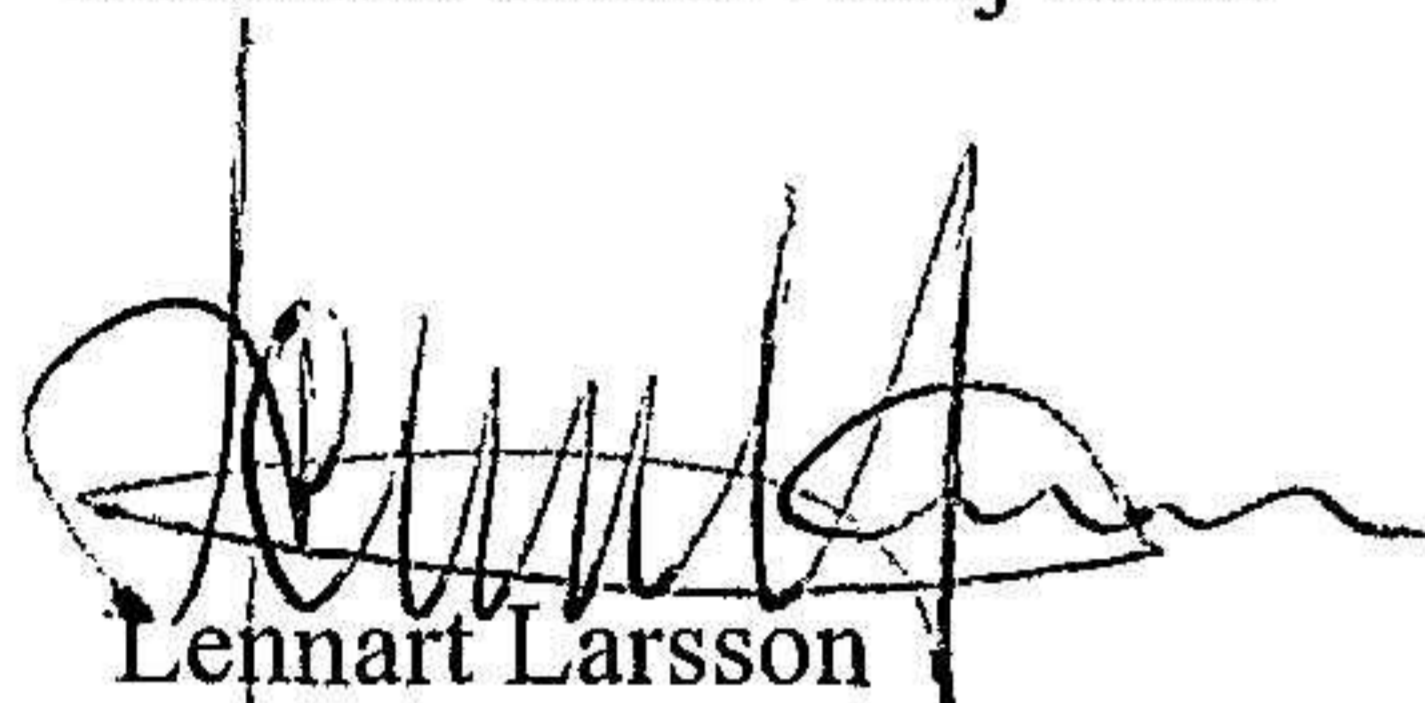
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	139 680 000	141 500 000
	<b>139 680 000</b>	<b>141 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 880 000	5 000 000
	<b>2 880 000</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	159 000 000	159 000 000
	159 000 000	159 000 000

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

Möln dal den 24 maj 2023



Lennart Larsson

Ordförande

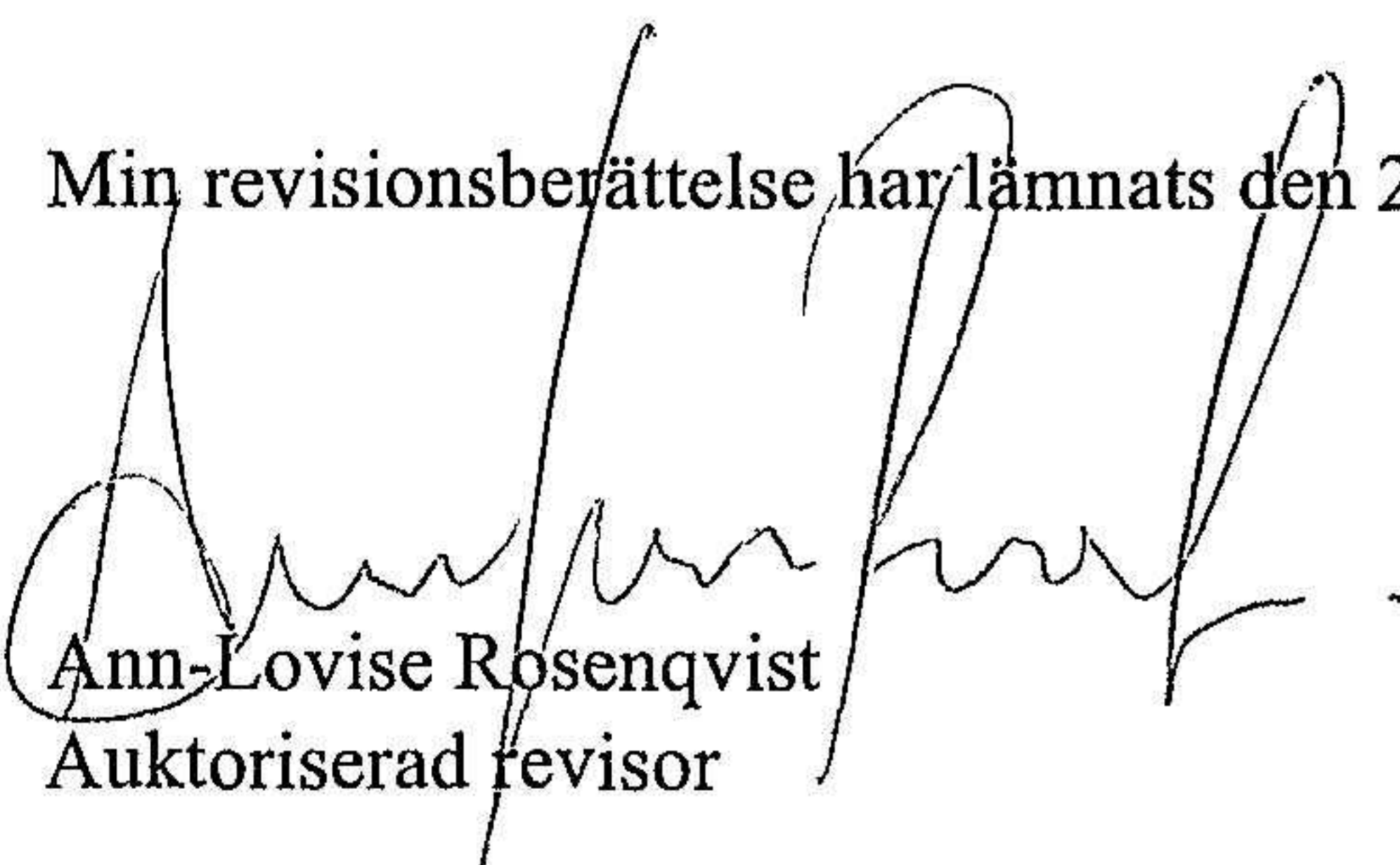


Daniel Skartind



Andreas Grindebacke

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 maj 2023



Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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 2022.

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 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 Fastighets AB Vinni enligt god revisionssed 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 våra 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 Revisorsnämndens webbplats: [http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

..... Säpäl .....

### 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vinni enligt god revisionssed 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 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 24 maj 2023

Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor