

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

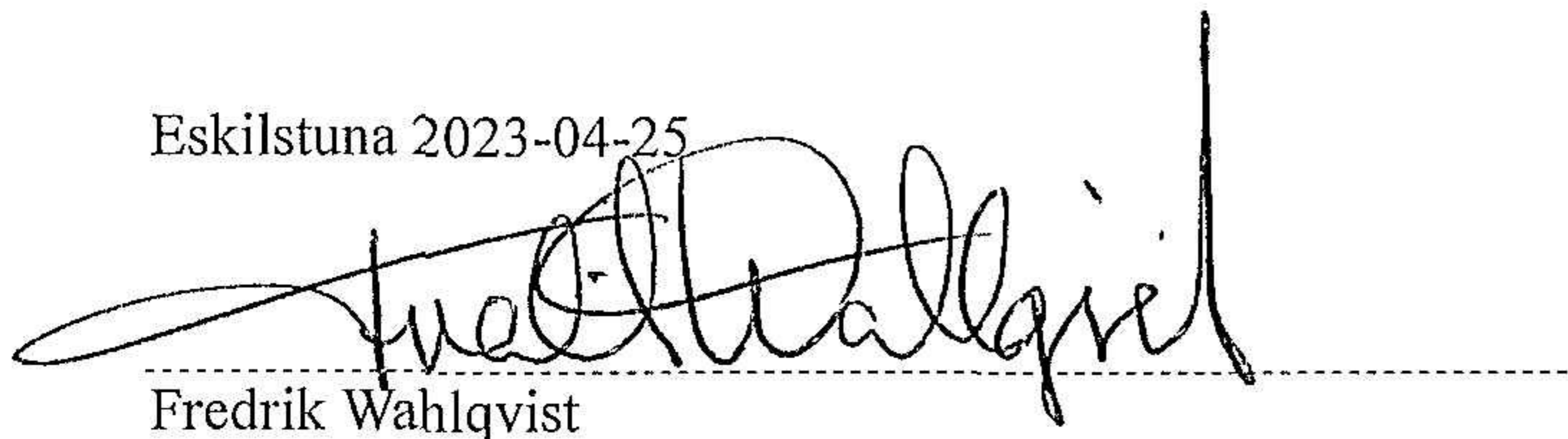
Org.nr. 559172-6871

Styrelsen 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 Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 25 april 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Eskilstuna 2023-04-25



Fredrik Wahlqvist

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

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

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

# Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

Företagets verksamhet är att förvalta och äga fastigheter samt bedriva därmed förenligt verksamhet.

Företagets säte är Eskilstuna

### Flerårsjämförelse\*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 249	719	620	304	0
Res. efter finansiella poster	212	-81	-164	-787	-72
Balansomslutning	19 354	19 606	19 762	20 353	15 114
Soliditet (%)	11,3	10,0	10,4	0,3	0,3

\*Definitioner av nyckeltal, se noter

### Ägarförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till one of the best AB i Eskilstuna, org.nr 559165-4537.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har koncernens verksamhet flyttat in i fastigheten Vittnet.

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	1 999 299	-81 329	1 917 970
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:		-81 329	81 329	0
Årets vinst			212 197	212 197
Belopp vid årets utgång	50 000	1 917 970	212 197	2 130 167
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:		2022-12-31 3 000 000		2021-12-31 3 000 000

### Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står balanserad vinst	1 917 970
årets vinst	212 197
	<u>2 130 167</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	2 130 167
	<u>2 130 167</u>

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

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Hysesintäkter		<u>1 248 882</u>	<u>718 760</u>
		1 248 882	718 760
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-299 837	-226 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-336 087</u>	<u>-324 864</u>
		-635 924	-551 603
<b>Rörelseresultat</b>		612 958	167 157
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-400 761</u>	<u>-248 486</u>
		-400 761	-248 486
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		212 197	-81 329
<b>Årets resultat</b>		<u>212 197</u>	<u>-81 329</u>

2023053019785

**Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB**

Org.nr. 559172-6871

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2022-12-31

2021-12-31

2

3

18 668 129

59 222

18 727 351

18 988 216

75 222

19 063 438

Summa anläggningstillgångar

18 727 351

19 063 438

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

1 336

553 103

16 785

571 224

0

375 000

0

375 000

**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank

55 312

55 312

167 290

167 290

Summa omsättningstillgångar

626 536

542 290

**SUMMA TILLGÅNGAR****19 353 887****19 605 728**

2023053019786

**BALANSRÄKNING**

2022-12-31

2021-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

1 917 970

1 999 299

Årets resultat

212 197

-81 329

2 130 167

1 917 970

**Summa eget kapital**

2 180 167

1 967 970

**Långfristiga skulder**

4

Skulder till kreditinstitut

10 603 200

10 941 600

Skulder till koncernföretag

6 071 147

6 071 147

**Summa långfristiga skulder**

16 674 347

17 012 747

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

338 400

338 400

Leverantörsskulder

18 745

12 725

Skulder till koncernföretag

10 000

80 000

Aktuell skatteskuld

11 861

52 946

Övriga skulder

96 503

70 221

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23 864

70 719

**Summa kortfristiga skulder**

499 373

625 011

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

19 353 887

19 605 728

2023053019787

**NOTER**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

*Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

*Hyror*

Hyresintäkter från uthyrning av företagets lokaler redovisas linjärt över leasingperioden.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Fasad	55
Fönster	30
Yttertak	35
Stomme	55
Inventarier, verktyg och installationer	5

*Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 2 Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 930 927	19 930 927
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 930 927	19 930 927
Ingående avskrivningar	-942 711	-622 626
Årets avskrivningar	-320 087	-320 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 262 798	-942 711
Utgående redovisat värde	18 668 129	18 988 216
Redovisat värde byggnader	14 745 558	15 065 645
Redovisat värde mark	3 922 571	3 922 571
	18 668 129	18 988 216

# Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

## NOTER

Not 3	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	80 000	0
	Inköp	0	80 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 000	80 000
	Ingående avskrivningar	-4 778	0
	Försäljningar/utrangeringar		-4 778
	Årets avskrivningar	-16 000	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 778	-4 778
	Utgående redovisat värde	59 222	75 222
Not 4	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Skulder till-kreditinstitut	10 603 200	10 941 600
	Amortering inom 2 till 5 år	1 353 600	1 353 600
	Amortering efter 5 år	9 249 600	9 588 000
	Skulder till koncernföretag	6 071 147	6 071 147
	Summa amortering efter 5 år	9 249 600	9 588 000

2023053019789

# Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org.nr. 559172-6871

## NOTER

Not 5	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

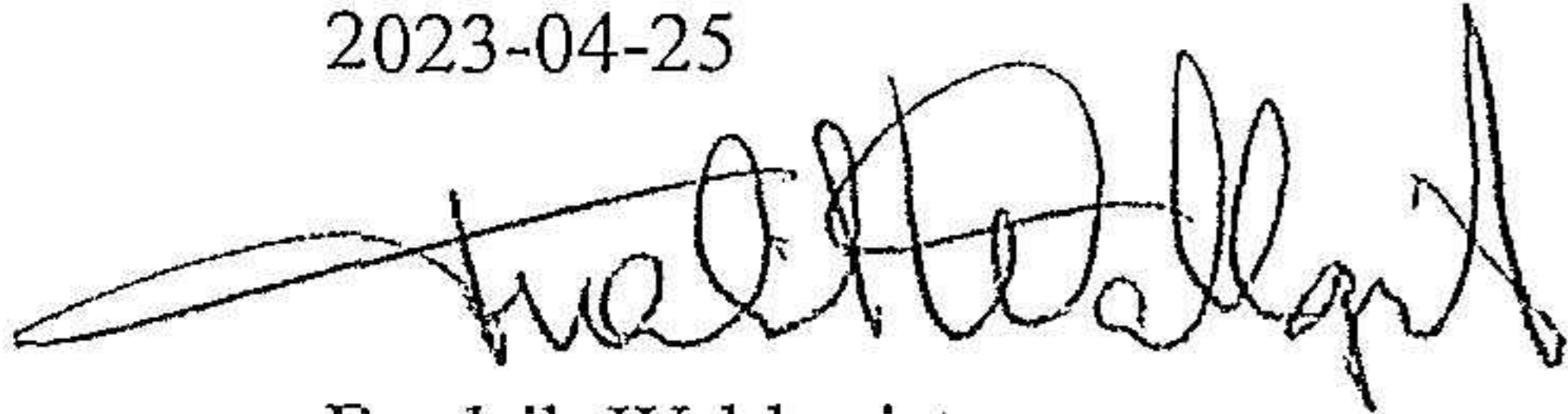
## Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterföretag till one of the best AB, 559165-4537, med säte i Eskilstuna som upprättar koncernredovisning.

## Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Eskilstuna  
2023-04-25



Fredrik Wahlqvist



Märten Sporröng



Patrik von Zweibergk

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2023.



Martin Dagermark  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna avskrift  
stämmer med originalet.  
Marie Tomgren  
076-5185820

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB

Org. nr 559172-6871

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB:s 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 AB enligt god revisorsred 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 de 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. 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 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 huruvida 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 revisionsred 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 på 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 Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 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 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 Fastighetsbolaget Eskilstuna Vittnet 4 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:

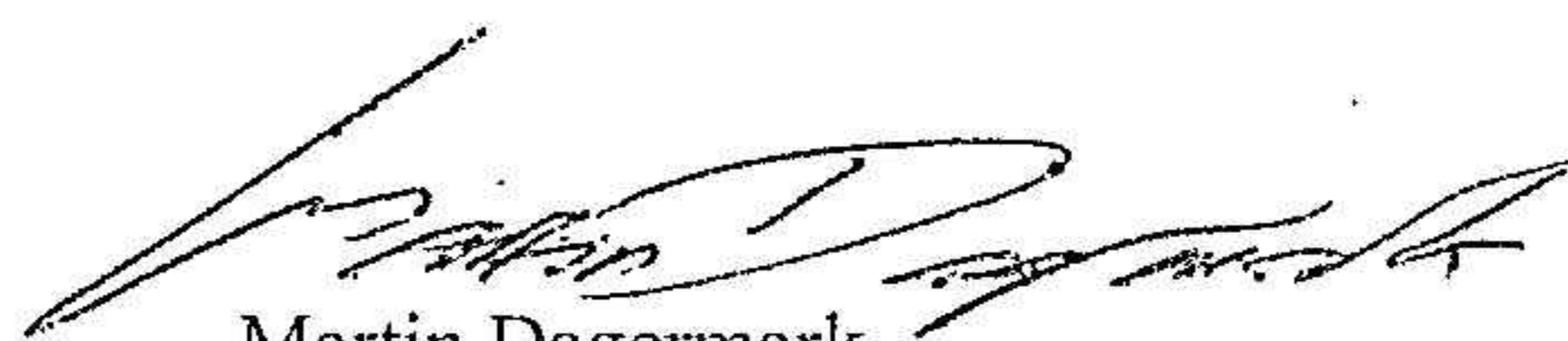
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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.

Eskilstuna den 25 april 2023



Martin Dagermark  
Auktoriserad revisor

Jag intygar att denna arkiv  
stämmer med originalet.  
Wenz Janyne  
070-0185800