

Årsredovisning för  
**Viphagen AB**  
556422-7162  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	7

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 4/7 2024.

Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Göteborg 4/7-24



Michael Brattfors

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Viphagen AB, 556422-7162, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Göteborgs kommun registrerades år 2010 och bedriver fastighetsförvaltning på Tjörn.

Företaget har sitt säte i Tjörns kommun.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 548	2 549	2 558	2 404	2 454
Rörelseresultat	104	2 588	324	-180	-57
Resultat efter finansiella poster	-682	2 282	136	-386	-242
Soliditet, %	9,30	12,00	2,82	2,23	3,99

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	500 000	15 000	104 486	2 281 881	2 901 366
Disposition enl årsstämmobeslut			2 281 881	-2 281 881	-
Årets resultat				-681 735	-681 735
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>500 000</b>	<b>15 000</b>	<b>2 386 367</b>	<b>-681 735</b>	<b>2 219 631</b>

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	2 386 366
Årets vinst	-681 735
<b>Totalt</b>	<b>1 704 631</b>
Balanseras i ny räkning	1 704 631
<b>Summa</b>	<b>1 704 631</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 548 068	2 549 094
Övriga rörelseintäkter		94 201	122
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 642 269</b>	<b>2 549 216</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 156 895	-1 594 565
Övriga externa kostnader		-101 236	-67 635
Personalkostnader	2	-	-22 723
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-280 596	1 723 744
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 538 727</b>	<b>38 821</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>103 542</b>	<b>2 588 037</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 665	1 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-790 942	-307 681
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-785 277</b>	<b>-306 156</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-681 735</b>	<b>2 281 881</b>
<b>Appropriations</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-681 735</b>	<b>2 281 881</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-681 735</b>	<b>2 281 881</b>

2024070536664

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	22 137 342	22 409 274
Inventarier, verktyg och installationer	4	30 305	38 969
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>22 167 647</u>	<u>22 448 243</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 167 647</u>	<u>22 448 243</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		47 304	70 850
Övriga fordringar		74 528	58 584
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>131 788</u>	<u>114 162</u>
Summa kortfristiga fordringar		253 620	243 596
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 509 262</u>	<u>1 390 195</u>
Summa kassa och bank		1 509 262	1 390 195
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 762 882</u>	<u>1 633 791</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>23 930 529</u>	<u>24 082 034</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		500 000	500 000
Reservfond		15 000	15 000
Summa bundet eget kapital		515 000	515 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 386 366	104 485
Årets resultat		-681 735	2 281 881
Summa fritt eget kapital		1 704 631	2 386 366
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 219 631</b>	<b>2 901 366</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	16 932 500	16 932 500
Summa långfristiga skulder		16 932 500	16 932 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		588 872	112 243
Skulder till koncernföretag		3 947 530	3 901 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 996	234 708
Summa kortfristiga skulder		4 778 398	4 248 168
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 930 529</b>	<b>24 082 034</b>

2024070536665

## Noter

Belopp i kr 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.

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1% / 100 år
Markanläggning	5% / 20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10-20% / 5-10 år

### Not 2 Personal

#### Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
<b>Summa</b>	-	-

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	20 619
Sociala kostnader	-	2 104
<b>Summa</b>	-	<b>22 723</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	30 677 391	30 677 391
Vid årets slut	30 677 391	30 677 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 368 117	-7 096 193
-Årets avskrivning	-271 932	-271 924
Vid årets slut	-7 640 049	-7 368 117
Akkumulerade nedskrivningar:		
-Vid årets början	-900 000	-2 900 000
-Under året återförda nedskrivningar		2 000 000
Vid årets slut	-900 000	-900 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 137 342</b>	<b>22 409 274</b>
Taxeringvärde byggnader	20 991 000	20 991 000
Taxeringsvärde mark	9 375 000	9 375 000
	<b>30 366 000</b>	<b>30 366 000</b>
Bokfört värde byggnader	21 837 342	22 109 274
Bokfört värde mark	300 000	300 000
	<b>22 137 342</b>	<b>22 409 274</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	240 301	197 000
-Nyanskaffningar	-	43 301
Vid årets slut	240 301	240 301
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-201 332	-197 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-8 664	-4 332
Vid årets slut	-209 996	-201 332
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>30 305</b>	<b>38 969</b>

### Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	2023-12-31	2022-12-31
Sparbanken Alingsås	16 932 500	16 932 500
	<b>16 932 500</b>	<b>16 932 500</b>

Förfallodatum lån 2025-09-30

-

## Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	23 455 000	23 455 000

## Not 7 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Konselj Förvaltning AB, org nr 556109-7964, säte Göteborgs kommun

## Underskrifter

Göteborg

Michael Brattfors  
Styrelseordförande

Sanna Holmström  
Styrelseledamot

Viktor Holmström  
Styrelseledamot

Jörgen Sundh  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jonas Karmebäck  
Auktoriserad revisor

2024070536667



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.06.2024 15:16

SENT BY OWNER:  
Anna Nilsson • 31.05.2024 13:39

DOCUMENT ID:  
Skm0gDVwNC

ENVELOPE ID:  
B1fCgvVv4A-Skm0gDVwNC

DOCUMENT NAME:  
ÅR 2023 Viphagen AB 2024-05-31.pdf  
8 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JÖRGEN SUNDH jsundh@gmail.com	Signed	02.06.2024 20:43	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/07/02)
	Authenticated	02.06.2024 20:39	Low	IP: 94.254.62.81
2. VIKTOR HOLMSTRÖM viktorholmstroms@live.se	Signed	03.06.2024 20:33	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/04/18)
	Authenticated	31.05.2024 19:37	Low	IP: 188.148.159.156
3. SANNA HOLMSTRÖM sanna.1.holmstrom@gmail.com	Signed	04.06.2024 16:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/02/19)
	Authenticated	04.06.2024 16:12	Low	IP: 89.160.55.21
4. MICHAEL BRATTFORS brattforss@hotmail.com	Signed	11.06.2024 11:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/04/25)
	Authenticated	11.06.2024 11:52	Low	IP: 147.161.151.89
5. Jonas Daniel Karmebäck jonas.karmeback@jpasverige.se	Signed	14.06.2024 15:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/11/20)
	Authenticated	14.06.2024 15:15	Low	IP: 178.174.143.2

\* 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

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Viphagen AB  
Org.nr 556422-7162

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viphagen AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viphagen ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Viphagen 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 lämpligt, 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 revisions sed 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. Risker 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 Viphagen AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 Viphagen 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Göteborg i enlighet med digital signatur

Jonas Karneback  
Auktoriserad revisor

2024070536669



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
14.06.2024 15:17  
SENT BY OWNER:  
Jonas Karmebäck - 14.06.2024 15:09  
DOCUMENT ID:  
HkCxbaYrR  
ENVELOPE ID:  
SJxaeZpFrC-HkCxbaYrR

DOCUMENT NAME:  
RB Viphagen 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Daniel Karmebäck jonas.karmeback@jpasverige.se	Signed Authenticated	14.06.2024 15:17 14.06.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/11/20) IP: 178.174.143.2

\* 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