

Årsredovisning

för

Fastighets AB Vinberget

556223-5704

Räkenskapsåret

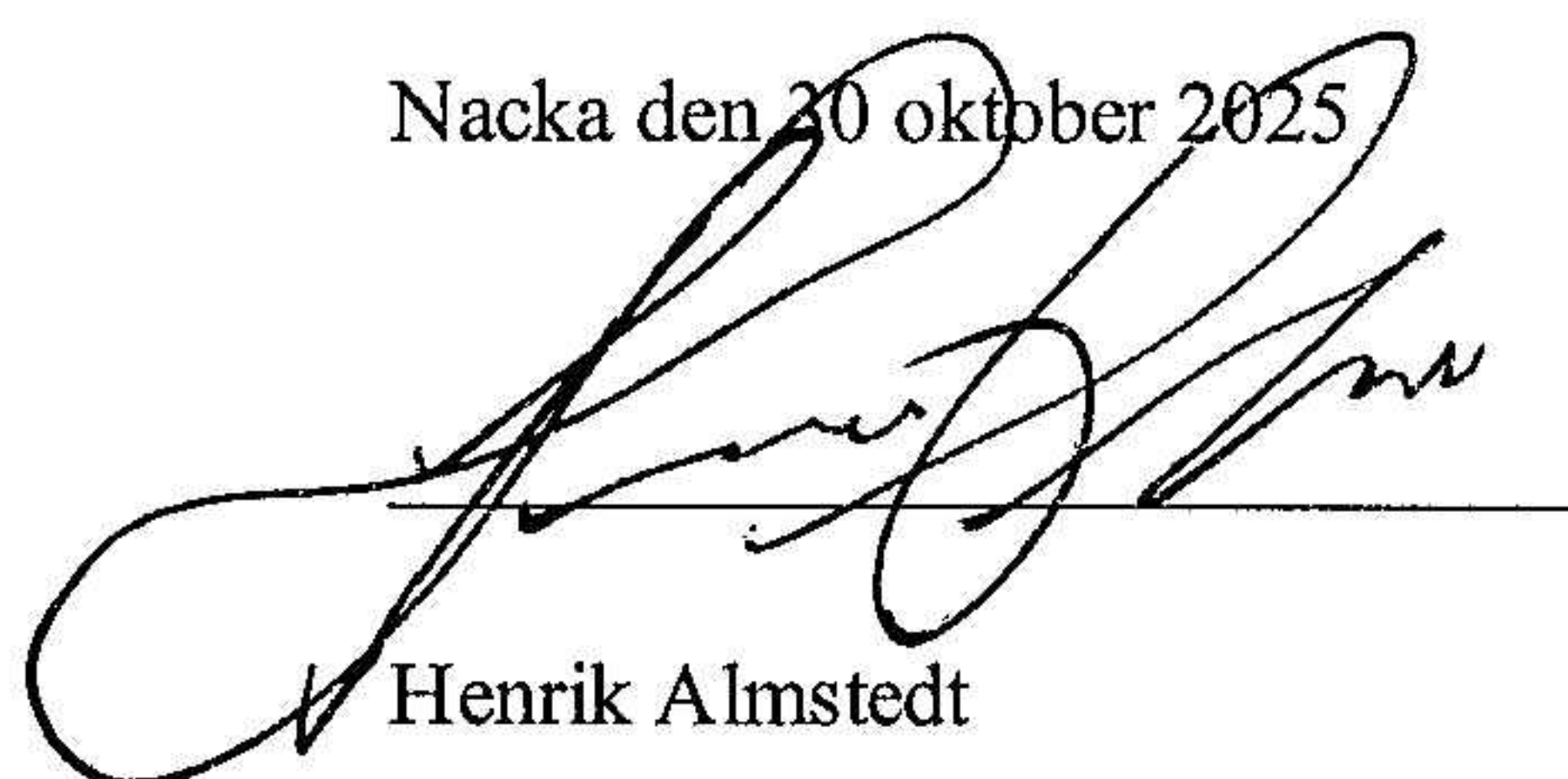
20240501-20250430

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinberget intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 oktober 2025

Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka den 30 oktober 2025



Henrik Almstedt

Årsredovisning
för
Fastighets AB Vinberget

556223-5704

Räkenskapsåret

20240501-20250430

Fastighets AB Vinberget
Org.nr 556223-5704

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Vinberget, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20240501-20250430.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Vinberget huvudsakliga verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighets AB Vinberget har under året fokuserat på löpande reparation och underhåll av befintliga fastigheter samt omfattande renovering och utveckling av fastigheten Ceres 2 i dotterbolaget Ceres 2 Stockholm AB, 559157-0543.

Ägarförhållanden

Företaget är ett moderbolag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

Bolaget är helägt dotterbolag till Vattenklövern AB, org nr 556551-4212 Nacka.

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	12 794	13 391	12 588	12 006
Resultat efter finansiella poster	54 721	6 000	7 973	5 161
Soliditet (%)	60,9	34,9	34,4	30,2

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	21 817 187	20 000	23 229 298	1 059 935
Disposition enligt beslut av årets årsstämma: Balanseras i ny räkning				1 059 935	-1 059 935
Avskrivning av uppskriven tillgång		-1 054 805		1 054 805	
Utdelning				-12 500 000	
Årets resultat					45 941 114
Belopp vid årets utgång	100 000	20 762 382	20 000	12 844 038	45 941 114

Resultatdisposition

Styrelsen och VD föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	12 844 038
Årets vinst	45 941 114
	58 785 152

Disponeras så att
i ny räkning överföres **58 785 152**

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2024-05-01	2023-05-01
	1	2025-04-30	2024-04-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		12 794 143	13 390 656
Övriga rörelseintäkter		474 434	651 833
Summa rörelseintäkter		13 268 577	14 042 489
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 806 293	-4 846 736
Personalkostnader	2	-2 852 457	-2 494 958
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-608 371	-1 230 132
Övriga rörelsekostnader		-1 764 347	0
Summa rörelsekostnader		-10 031 468	-8 571 826
Rörelseresultat		3 237 109	5 470 663
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		53 152 052	2 400 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		805 796	759 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 473 842	-2 630 083
Summa finansiella poster		51 484 006	529 272
Resultat efter finansiella poster		54 721 114	5 999 935
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-9 600 000	-5 500 000
Förändring av periodiseringsfonder		820 000	560 000
Summa bokslutsdispositioner		-8 780 000	-4 940 000
Resultat före skatt		45 941 114	1 059 935
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		45 941 114	1 059 935

Balansräkning

	Not	2025-04-30	2024-04-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	45 777 536	58 560 031
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	21 345
Summa materiella anläggningstillgångar		45 777 536	58 581 376
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5,6	8 505 228	8 505 228
Fordringar hos koncernföretag	7	62 532 004	62 146 974
Summa finansiella anläggningstillgångar		71 037 232	70 652 202
Summa anläggningstillgångar		116 814 768	129 233 578
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och hyresfordringar		233 018	482 870
Fordringar hos koncernföretag		2 480 000	94 205
Övriga fordringar		1 829 860	843 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 927 432	2 264 239
Summa kortfristiga fodringar		7 470 310	3 684 750
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 582 442	6 838 094
Summa kassa och bank		9 582 442	6 838 094
Summa omsättningstillgångar		17 052 752	10 522 844
Summa tillgångar		133 867 520	139 756 422

Balansräkning	Not	2025--04-30	2024-04-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		20 762 382	21 817 187
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		20 882 382	21 937 187
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 844 038	23 229 298
Årets resultat		45 941 114	1 059 935
Summa fritt eget kapital		58 785 152	24 289 233
Summa eget kapital		79 667 534	46 226 420
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder	8	2 350 000	3 170 000
Summa obeskattade reserver		2 350 000	3 170 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	0	28 575 938
Övriga skulder		4 499 421	4 499 421
Summa långfristiga skulder		4 499 421	33 075 359
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinsstitut		43 941 690	52 820 070
Leverantörsskulder		449 472	444 534
Skuld till koncernföretag		1 013 694	1 013 694
Övriga skulder		414 619	658 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 531 090	2 347 498
Summa kortfristiga skulder		47 350 565	57 284 643
Summa eget kapital och skulder		133 867 520	139 756 422

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:	
Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet och personalkostnader	2024-05-01	2023-05-01
	2025-04-30	2024-04-30
Kvinna	2	2
Man	1	1
	3	3

Not 3 Byggnader & markanläggningar	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	46 432 021	46 432 022
Försäljningar/utrangeringar	-14 722 138	0
Utgående anskaffningsvärden	31 709 883	46 432 022
Ingående avskrivningar	-9 689 177	-9 059 372
Återförda avskrivningar på försäljningar/utrangeringar	4 302 659	0
Årets avskrivningar	-504 754	-629 806
Utgående avskrivningar	-5 891 272	-9 689 178
Ingående uppskrivningar	21 817 187	22 406 840
Återförda uppskrivningar på försäljningar/ utrangeringar	-1 761 955	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	479 249	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-575 556	-589 653
Utgående ackumulerade uppskrivning	19 958 925	21 817 187
Redovisat värde	45 777 536	58 560 031
Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	635 416	635 416
Försäljningar/utrangeringar	-53 364	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	582 052	635 416
Ingående avskrivningar	-614 071	-603 398
Återförda avskrivningar på försäljningar/ utrangeringar	39 329	0
Årets avskrivningar	-7 310	-10 673
Utgående avskrivningar	-582 052	-614 071
Redovisat värde	0	21 345
Not 5 Andelar i koncernföretag	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärlden	8 505 228	8 505 228
Utgående ackumulerad anskaffningsvärden	8 505 228	8 505 228
Utgående redovisat värde	8 505 228	8 505 228

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal Andelar	Bokförtvärde	
Marinberget AB	80%	80%	400	40 000	
Ceres i Stockholm AB	100%	100%	1 000	8 465 228	

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Marinberget AB	556845-5157	Nacka	37 153 109	2 982 348
Ceres i Stockholm AB	559157-0543	Nacka	-7 554 913	1 795 368

Uppgifterna ovan avser siffror från senast fastställda årsredovisning för respektive bolag. Ceres 2 Stockholm AB har ett underskott detta år, men styrelsen bedömning är att fastighetens övervärde överstiger det egna kapitalet.

Not 7 Fordringar hos koncernbolag

	2025-04-30	2024-04-30
Ingående anskaffningsvärden	62 146 974	54 646 974
Tillkommande fordringar	385 030	7 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 532 004	62 146 974
Utgående redovisat värde	62 532 004	62 146 974

Not 8 Obeskattade reserver

	2025-04-30	2024-04-30
Periodiseringsfond vid 2018/2019	0	820 000
Periodiseringsfond vid 2019/2020	1 160 000	1 160 000
Periodiseringsfond vid 2021/2022	1 190 000	1 190 000
Summa	2 350 000	3 170 000

Not 9 Långfristiga skulder	2025-04-30	2024-04-30
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Reverslån	4 499 421	4 499 421
Summa	4 499 421	4 499 421
Not 10 ställda säkerhet		
Ställda säkerheter	2025-04-30	2024-04-30
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättninar</i>		
Fastighetsinteckningar	94 417 000	100 017 000
Summa ställda säkerheter	94 417 000	100 017 000

Nacka den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Henrik Almstedt
Verkställande direktör

Kristina Almstedt

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

Fredrik Liljegren
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vinberget
Org.nr. 556223-5704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vinberget för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vinbergets finansiella ställning per den 30 april 2025 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 Vinberget 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 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.

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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighets AB Vinberget för räkenskapsåret 2024-05-01 -- 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Liljegren

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Kristina Almstedt
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-30 14:46:41 GMT+01:00
Transaktions-ID: 156b56423b844d159ff45a816e648eda

Underskrift 2

Namn: Henrik Almstedt
Företag: Vinberget
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-30 15:39:39 GMT+01:00
Transaktions-ID: 9b39d547890e4bc4a755cd946358725c

Underskrift 3

Namn: Fredrik Liljegen
Identifieringsmetod: BankID SE
Datum och tid: 2025-10-30 22:26:54 GMT+01:00
Transaktions-ID: eaa78e7c7af94c399cc4d862d56e7a41