

Videkvisten AB

Org. Nr 559010–5341

Årsredovisning

För räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022

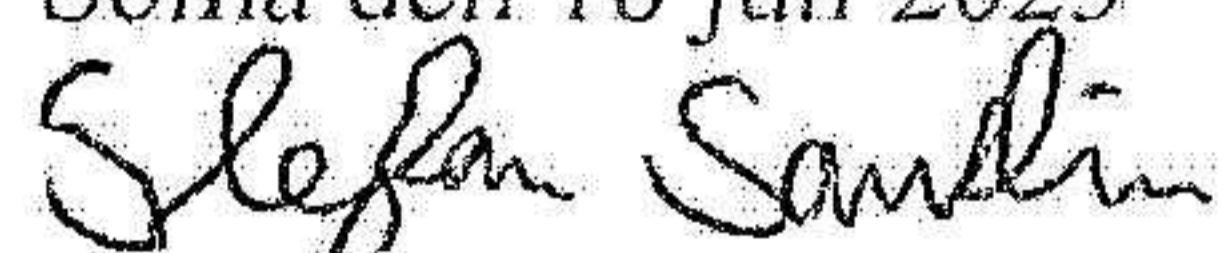
Bolagets sjunde räkenskapsår.

Fastställelseintyg.

Undertecknad Stefan Sandin, som är styrelseledamot i Videkvisten AB (559010–5341) intygar härmed dels att denna årsredovisning överensstämmer med originalet och dels att intagna resultat- och balansräkningar har fastställts vid årsstämman med aktieägarna den 18 juli 2023.

Stämman beslöt även att disponera bolagets vinstmedel i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen.

Solna den 18 juli 2023



Stefan Sandin

Videkvisten AB
Hagagatan 15E,
113 47 Stockholm

Styrelsen för Videkvisten AB org.nr 559010–5341 med säte i Solna avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022. Bolagets sjätte räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ägarförhållanden

Bolaget ägs av styrelsens ledamöter 33%, 33%, 28% samt till 6% av utomstående investerare.

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål att äga och förvalta aktier och finansiella instrument.

Väsentliga händelser före och under räkenskapsåret

Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 15 april 2015. Samma dag registrerades det helägda dotterföretaget Videkvisten Ättarö AB, org nr 559010-5366.

Dotterföretaget har till föremål att äga och förvalta fastigheter, bedriva handel med fastigheter samt bedriva byggproduktion.

Med tillträde den 2 juli 2015 förvärvade dotterföretaget fastigheten Österåker Ättarö 1:213 i Österåkers kommun. Fastigheten utgörs av 77 486 kvm plan åkermark samt sluttande bergs- och skogsmark. Syftet med förvärvet är att exploatera marken för bostadsbebyggelse. Årets arbete har utgjorts av att utreda en framtida bebyggelses karaktär samt etablera kontakter med stadsbyggnadskontoret i Österåkers kommun.

Skisser och översiktliga ritningar på villabebyggelse har framtagits under 2015.

Finansiering av förvärvet har skett genom lån från moderbolaget Videkvisten AB som har refinansierat investeringen genom reverslån från sina aktieägare.

Under 2021 gjordes en värdering av marktillgångarna. Arbetet genomfördes av NAI Svefa AB som är en av landets ledande fastighetskonsulter och bland annat specialiserade värdering av fastigheter.

I sitt värderingsutlåtande skriver NAI Svefa bland annat:

I rådande fall bedöms värderingsobjektet ha en god utvecklingspotential att exploateras till bostäder. Med tanke på att viss infrastruktur redan finns utbyggd inom området samt att värderingsobjektet angränsar till befintlig bebyggelse skulle en exploatering till bostäder vara en naturlig utveckling av området. Dock ingår berört område ej i de högst prioriterade utvecklingsområdena i kommunens förslag till översiktsplan 2040, vilket gör att det råder en relativt stor osäkerhet kring exploateringens omfattning samt när i tiden det kan bli aktuellt.

Sammantaget bedöms området som attraktivt för framtida exploatering då det har ett naturnära läge, beläget relativt nära vatten och Stockholms norra skärgård. Nuvarande projektförslag bedöms vara i enlighet med Österåker kommuns kommande översiktsplan. Investeringar i infrastruktur och kommunalt V/A pågår nu.

Värderingen utföll så att vid värderingstidpunkten oktober 2021 bedömdes marken vara värd 12 500 000 kronor. Med ett årligt avkastningskrav om 44% för tid och planrisk.

Det redovisade värdet per 2022-12-31 uppgår till 4 171 575 kronor.

Under 2018 antog kommunfullmäktige i Österåkers kommun en ny översiktsplan och där ingår området Flaxenvik som företagets mark är belägen i som ett område för framtida bostadsbebyggelse och därmed framdragning av kommunalt VA. Kommunen har ett mycket ambitiöst program för att befolkningsmässigt växa från 45 000 innevånare i dag till 75 000 år 2040. Fram till 2027 räknar kommunen med att årligen behöver 500 nya bostäder färdigställas och därefter krävs att bostadsbyggnadstakten ytterligare ökar fram till 2040 för nå målet om 75 000 innevånare år 2040.

Så här skriver kommunen beträffande dess östra delar som omfattar fem områden med det sammanfattande namnet "Östra Margretelund".

Östra Margretelund planprogram

Visionen för Östra Margretelund är att omvandla delar av områden där det idag bedrivs skogsbruk till ett naturnära bostadsområde med möjlighet till rekreation och friluftsliv strax utanför dörren. Det nya området avses få en trädgårdsstadskaraktär som ska länkas samman med omgivande bebyggelser och stärka den pågående tätortsutvecklingen av Åkersbergas centrala delar.

Koncernens markområde som omfattas av kommunen vision lämpar som mycket väl för genomförande av Österåker kommuns vision för stadsdelen.

Kommunstyrelsen beslöt 2022-02-14 att uppdra åt Samhällsbyggnadsförvaltningen att ta fram nya riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning. Arbetet är ännu inte rapporterat till allmänheten.

Under kvartal 4 2023 påbörjas byggandet av ett nytt reningsverk i Margretelund som medför att fastigheten och framtida etablerade tomter kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Planen är att reningsverket kan kollas in och tas i drift under första kvartalet 2027.

Kommunikationerna mellan Åkersberga och Stockholm har avsevärt förbättrats i och med att roslagsbanan nu har dubbelspår för hela sträckan till Stockholm. Under 2022 har nya tåg tagits i tjänst.

Sträckningen till Stockholms City har i mars 2023 beslutats gå via Odenplan. Efter färdigställandet kommer Östra station att avvecklas. Den nya sträckningen ger befolkningen i regionens nordöstra delar en direkt förbindelse till pendeltåg, regionaltåg och fjärrtåg och tunnelbanans hela linjenät samt dessutom tåg och bussar till regionens flygplatser på Arlanda och Bromma. Investeringsutgiften för genomförandet beräknas till cirka 11 miljarder kronor.

Österåkers kommun har i och med regeringens anslag till utbyggnaden av roslagsbanan förbundit sig att bygga minst 7 000 nya bostäder.

Omläggningen av Roslagsbanans sträckning fram till Stockholms City och kommunens bostadsbyggnadsprogram tar givetvis lång tid att genomföra.

Styrelsen och aktieägarna ser sin investering som mycket långsiktig och bolaget samt koncernen saknar externa långgivare varför även den finansiella uthålligheten är synnerligen långsiktig.

Förändringar i eget kapital

Förändringar i eget kapital

Moderbolaget

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2022-01-01	50 000	19 000	0	69 000
Resultat 2022	0	0	-	0
Utgående balans 2022-12-31	50 000	19 000	0	69 000

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans 2021-01-01	50 000	19 000	0	69 000
Resultat 2021		0	0	0
Utgående balans 2021-12-31	50 000	19 000	0	69 000

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande fria medel i moderbolaget:

Balanserat resultat	19 000 kr
Årets resultat	0 kr
Summa	19 000 kr

Styrelsen föreslår att beloppet överförs i ny räkning.

Bolagets och koncernens ekonomiska ställning och resultat framgår av efterföljande räkningar.

Resultaträkningar Koncernen	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Nettoomsättning	36 990	41 567
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-1 600	-26 480
Avskrivningar enligt plan	<u>-6 578</u>	<u>-6 578</u>
Rörelseresultat	28 812	8 509
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>-</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster	28 812	8 509
Skatt på årets resultat	<u>2 728</u>	<u>-1 744</u>
Årets nettoresultat	31 540	6 765

Balansräkningar Koncernen	Not	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tillgångar			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Mark, Fastigheten Ättarö 1:213, Österåkers komm	2	4 171 575	4 171 575
Immateriella anläggningstillgångar	3	78 939	85 517
Summa anläggningstillgångar		<u>4 250 514</u>	<u>4 257 092</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kundfordringar		26 000	-
Kassa och bank		<u>120 988</u>	<u>102 495</u>
Summa omsättningstillgångar		146 988	102 495
Summa tillgångar		4 397 502	4 359 587
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Aktiekapital (50 000 aktier med ett kvotvärde på 1,00 kr)		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa bundna medel		50 000	50 000
Balanserat resultat		125 017	118 252
Årets resultat		<u>31 540</u>	<u>6 765</u>
Summa fria medel		156 557	125 017
Summa eget kapital		206 557	175 017
<i>Långfristiga skulder</i>			
Reverslån från aktieägare		4 144 000	4 144 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Bolagets skatteskuld		5 935	15 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>41 010</u>	<u>24 660</u>
Summa kortfristiga skulder		46 945	40 570
Summa eget kapital och skulder		4 397 502	4 359 587

2023072817610

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkningar Moderbolaget		
Nettoomsättning	-	-
<i>Rörelsens kostnader</i>		
Övriga externa kostnader	-	-
Rörelseresultat	0	0
<i>Resultat från finansiella investeringar</i>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	-
Resultat efter finansiella poster	0	0
Mottaget koncernbidrag	-	0
Resultat före skatt	0	0
Skatt på årets resultat	-	-
Årets nettoresultat	0	0

Balansräkningar moderbolaget	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterföretag	50 000	50 000
Reverslån till dotterföretag	4 189 000	4 189 000
Summa anläggningstillgångar	<u>4 239 000</u>	<u>4 239 000</u>
<i>Omsättningstillgångar</i>	-	-
Summa tillgångar	4 239 000	4 239 000
Eget kapital och skulder		
<i>Eget kapital</i>		
Aktiekapital (50 000 aktier med ett kvotvärde på 1,00 kr)	50 000	50 000
Summa bundna medel	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Balanserat resultat	19 000	19 000
Årets resultat	0	0
Summa fria medel	<u>19 000</u>	<u>19 000</u>
Summa eget kapital	69 000	69 000
Långfristiga skulder		
Reverslån från aktieägare	4 144 000	4 144 000
Kortfristiga skulder		
Skuld till dotterföretag	26 000	26 000
Summa eget kapital och skulder	4 239 000	4 239 000
Poster inom linjen		
<i>Ställda säkerheter</i>	Inga	Inga
<i>Eventualförpliktelser</i>	Inga	Inga

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Värderingsprinciper mm

Tillgångarna och skulderna värderas till anskaffningsvärde. Fordringar och skulder i andra valutor än SEK omräknas till balansdagens kurs alternativt säkringskurs om sådana säkringsinstrument innehas.

Avskrivningar på immateriella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden och en nyttjandeperiod på 20 år.

Fordringar, skulder samt avsättningar och eventalförpliktelser.

Fordringar tas efter individuell värdering till belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder värderas till anskaffningsvärde. Avsättningar görs med belopp som bedöms motsvara det utflöde av resurser som fordras för att möta orsaken till avsättningen. Eventalförpliktelser tas upp som skuld om det bedöms som sannolikt att infriandet av en sådan kommer att resultera i ett utflöde av resurser.

Inga löner eller ersättningar har utgått under 2022 eller 2021.

Not 2	Mark Fastigheten Ättarö 1:213, Österåkers kommun	2022-12-31	2021-12-31
	För beskrivning hänvisas till förvaltningsberättelsen		
	Anskaffningsutgift enligt köpebrev	4 000 000	4 000 000
	Lagfartskostnad	171 575	171 575
	Redovisat värde	<u>4 171 575</u>	<u>4 171 575</u>

Not 3	Immateriella anläggningstillgångar	2022-12-31	2021-12-31
	Ritningar, utredningar och förslag till bebyggelse Arkitektkostnader		
	Anskaffningsutgift	131 563	131 563
	Värdeminskning enligt plan	-52 624	-46 046
	Redovisat värde	<u>78 939</u>	<u>85 517</u>

2023072817613

Not 4 Ställda panter och andra förpliktelser

Koncernen och moderbolaget
Ställa panter
Andra förpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

Inga
Inga

Inga
Inga

Solna den 30 juni 2022

Stefan Sandin
Ordförande

Kenneth Hjortzberg
Ledamot

Peter Isaksson
Ledamot

2023072817614

Certification

Reference: cfjzcstep3908828uh0d1u9rcb

DOCUMENT

Arsredovisning2022VidekvistenAB.pdf

Document hash: yH8ufUW73H0oo/pSnsPFG8nPpCCKK7qenjt2fKK1xnGU=

SIGNING PARTIES

Thor Peter Mikael Isacson

Personal number: 196412304674

Signed with Mobile BankID (SE) (AES)

Signed at 2023-07-12 09:29:09

Rolf Kenneth Hjortzberg

Personal number: 196303300179

Signed with Mobile BankID (SE) (AES)

Signed at 2023-07-13 08:40:08

Stefan Sandin

Personal number: 197706010134

Signed with Mobile BankID (SE) (AES)

Signed at 2023-07-18 10:02:50

This certification was issued by Zigned AB (Reg.no: 559279-9224). For more information about this document and its integrity, please use a PDF-reader such as Adobe Acrobat Reader that can show concealed attachments and embedded electronic seals. Please note that if the document is printed, the integrity of the printed copy cannot be verified as it lacks the contents of the concealed attachments as well as the digital signature. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Zigned. For your convenience Zigned also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://zigned.se/verify>.