

Årsredovisning

för

Vinissi Fastighet AB

Org nr. 556903-8671

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	6
Underskrifter av årsredovisningen	8

Fastställelseintyg

Vinissi Fastighet AB (556903-8671)
Räkenskapsår 2024-01-01 – 2024-12-31

Jag intygar att resultaträkning och balansräkning har fastställts på årsstämma
2025-04-24.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag av ansamlad förlust.

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

Fjärdhundra, 2025-04-24

Vincent Karagiannis, VD

Lasse Karagiannis, Styrelseledamot

Styrelsen för Vinissi Fastighet AB upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättade i svenska kronor (SEK), om inget annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmät om verksamheten

Bostaduthyrning

Företaget med säte i Uppsala registrerades år 2012 och bedriver sedan uthyrning av bostad till privatpersoner.

Bedömning av företagets fortlevnadsförmåga

Trots årets förlust bedömer styrelsen att företaget har goda förutsättningar för fortsatt drift. Bedömningen grundas på att bolaget saknar skulder till såväl leverantörer som finansiella institut.

Bolagets enda fastighet har under året stått utan hyresgäst i tre månader, vilket påverkat resultatet negativt. Fastigheten är nu åter uthyrd till en närstående person. Från och med 2025-06-01 har en hyreshöjning avtalats till 7 000 kr per månad.

Styrelsen planerar att successivt stärka bolagets likviditet i syfte att genomföra en planerad innertakrenovering. Därefter är avsikten att erbjuda fastigheten till en marknadsmässig hyra till en utomstående hyresgäst.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Styrelsen bedömer att bolagets ekonomiska situation har goda förutsättningar att förbättras under kommande år, då fastigheten åter är uthyrd och hyran planeras höjas till marknadsmässig nivå. Detta medför en stabilare intäktsbas och skapar bättre förutsättningar för framtida investeringar, såsom renovering av innertak.

Bolaget har i dagsläget varken lån eller leverantörsskulder, vilket minskar den finansiella risken. Den främsta osäkerhetsfaktorn är uthyrningssituationen, särskilt om framtida hyresgäster inte tillhör närstående krets. Även underhållsbehov och oförutsedda reparationer i fastigheten kan påverka kassaflödet negativt på kort sikt.

Styrelsen följer löpande upp bolagets kostnader och intäkter för att möjliggöra god planering av framtida investeringar och hantering av eventuella risker.

Det finns även en risk att huvudmannen beslutar att avyttra fastigheten och likvidera bolaget.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	43 000	62 150	47 945	35 000	5 000
Resultat efter finansiella poster	-24 020	5 641	-14 121	-83 322	-102 750
Balansomslutning	2 693 469	2 723 738	2 719 259	2 733 380	2 889 080
Soliditet (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	97.49

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Förändringar i eget kapital (EK)

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 669 259	4 479	2 723 738
Utdelning	0	0	0	0
Balanseras i ny räkning	0	4 479	-4 479	0
Årets resultat	0	0	-30 269	-30 269
Belopp vid årets utgång	50 000	2 673 738	-30 269	2 693 469

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 673 738
Årets resultat	-30 269
Summa	2 643 469

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	0
Balanseras i ny räkning	2 643 469
Summa	2 643 469

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		43 000	62 150
Summa rörelseintäkter		43 000	62 150
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-31 889	-21 171
Av-/nedskrivningar		-36 461	-36 461
Summa rörelsekostnader		-68 350	-57 632
Rörelseresultat		-25 350	4 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		1 330	1 123
Summa finansiella poster		1 330	1 123
Resultat efter finansiella poster		-24 020	5 641
Resultat före skatt		-24 020	5 641
Skatter			
Skatt på årets resultat		-6 249	-1 162
Summa skatt		-6 249	-1 162
Årets resultat		-30 269	4 479

ank=20250430;2025050206751

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader		1 823 050	1 823 050
Akkumulerade avskrivningar på byggnader		-182 305	-145 844
Mark		581 753	581 753
Summa materiella anläggningstillgångar		2 222 498	2 258 959
Summa anläggningstillgångar		2 222 498	2 258 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	4	122 943	104 352
Summa kortfristiga fordringar		122 943	104 352
Kassa och bank			
Kassa och bank		348 028	360 427
Summa kassa och bank		348 028	360 427
Summa omsättningstillgångar		470 971	464 779
SUMMA TILLGÅNGAR		2 693 469	2 723 738

Balansräkning Eget kapital och Skulder

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 673 742	2 669 267
Årets resultat		-30 269	4 479
Summa fritt eget kapital		2 643 473	2 673 739
Summa eget kapital		2 693 469	2 723 738
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Summa kortfristiga skulder		0	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 693 469	2 723 738

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 (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar görs enligt plan och baseras på tillgångarnas anskaffningsvärde och bedömda nyttjandeperiod. För byggnader tillämpas en årlig avskrivning om 2 % av anskaffningsvärdet, i enlighet med Skatteverkets riktlinjer för småhusbyggnader (typkod 220). Fördelningen mellan byggnad och mark har skett proportionellt utifrån fastighetens taxeringsvärde.

$$2\% \times 1\,823\,050 \text{ kr} = 36\,461 \text{ kr/år}$$

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 8 mars besökte en representant för bolaget hemmet/kontoret hos den avlidne redovisningskonsulten i syfte att säkra företagets bokföringsmaterial. Det konstaterades att bokföringsunderlag för räkenskapsåret 2018 saknades samt att bokföringen i övrigt var bristfällig.

Bolaget tog omedelbart kontakt med Ekobrottsmyndigheten för att informera om situationen och säkerställa att styrelsen uppfyller sina skyldigheter enligt bokföringslagen.

Styrelsen gör bedömningen att inlämnade deklARATIONER och årsredovisningar till övervägande del är korrekta, men inte fullt tillfredsställande. Några väsentliga skattemässiga konsekvenser befaras dock inte i dagsläget.

En rapport med rättelsekonteringar i bokföringen för åren 2019 till och med 2023 har förberetts och överlämnats till Skatteverket i samband med deklARATIONEN.

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 823 050	1 823 050
Nyanskaffningar	0	0
Vid årets slut	1 823 050	1 823 050
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-145 844	-109 383
Årets avskrivning	-36 461	-36 461
Vid årets slut	-182 305	-145 844
Redovisat värde vid årets slut	1 640 745	1 677 206

Not 4 Övriga fordringar

En övrig fordran har uppstått om 51 144 kr hänförlig till ett förbjudet lån. Beloppet avser återförda räntekostnader på en revers mellan bolaget och en närstående, gällande ett lån som ställts ut av bolagets grundare i samband med bolagets bildande år 2012. Lånet hade sin grund i osäkerheter kring en försäkringsersättning för ett skadat tak. Enligt uppgift från styrelseledamot föll ersättningen sedermera ut, men lånet återbetalades aldrig enligt den fastställda amorteringsplanen.

Vid rättelse av tidigare års bokföring, se Not 2, återfördes de tidigare kostnadsförda ränteutgifterna till resultatet för räkenskapsåret 2019. På grund av bristande kompetens inom redovisning har styrelsen inte tidigare kunnat identifiera felet, vilket härleds till bristfälligt arbete från den nu avlidna redovisningskonsulten. Återbetalningar som genomförts sedan 2021 bedöms därför ha karaktären av ett förbjudet lån.

Resterande del av posten övriga fordringar, uppgående till 64 699 kr, avser inbetald preliminärskatt. Dessa inbetalningar har skett i förskott trots att skattekontot visat ett betydande överskott. Styrelsen har tidigare saknat tillräcklig insikt i hanteringen av preliminärskatter och Skatteverkets skattekonto. Därtill har inget utbetalningskonto registrerats hos Skatteverket, vilket fördröjt återbetalning av överskottet.

Underskrifter av årsredovisningen

FJÄRDHUNDRA
Ort: Uppsala

Datum: 2025-04-XX

2025-04-24

Vincent Karagiannis
VD



Lasse Karagiannis
Styrelseledamot



2025061214597