

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8**  
559085-9517

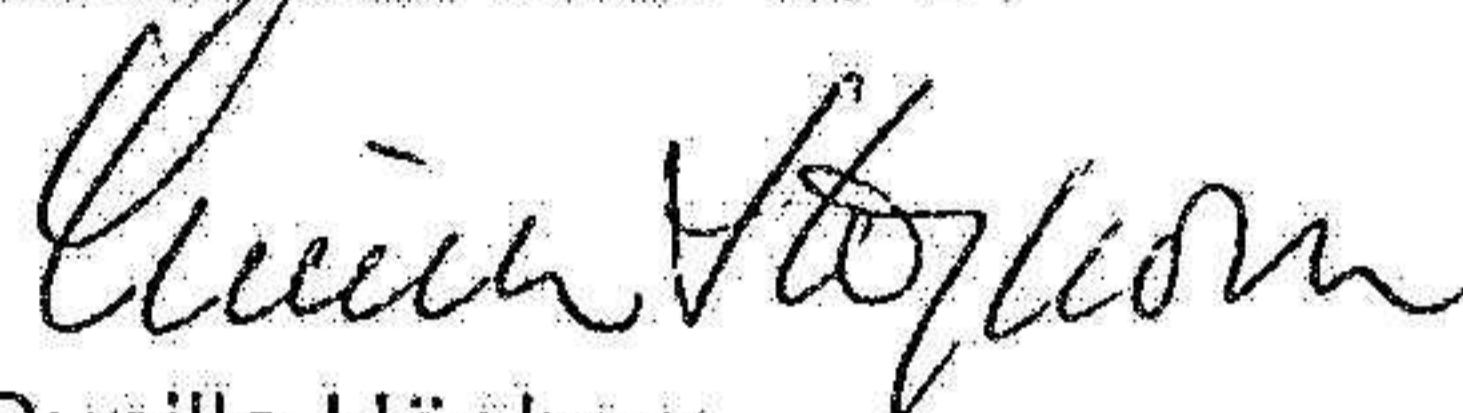
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-21



Gunilla Högbom  
Verkställande direktör

Årsredovisning för

# Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8

559085-9517

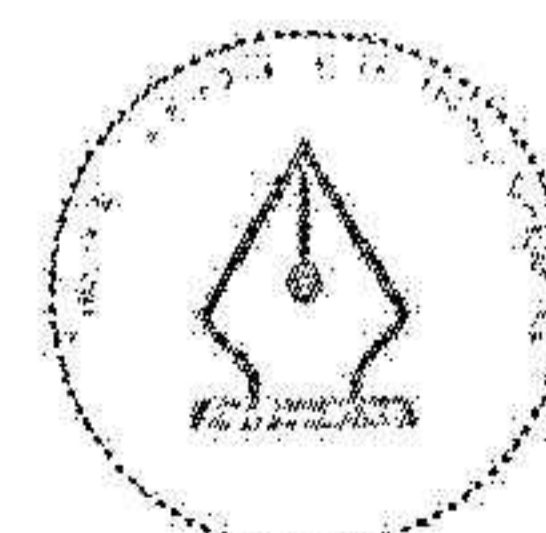
Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
04D67C5F44004EC9930D23AAB69A44C2

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8, 559085-9517, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt via dotterbolag, bedriva förvaltning av fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Sjøråen 13 med adressen Luntmakaregatan 66 i centrala Stockholm. Fastighetens marknadsvärde är väsentligt högre än det redovisade.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Högre räntenivåer och ansträngda kapitalmarknader har under året påverkat fastighetsmarknaden negativt.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

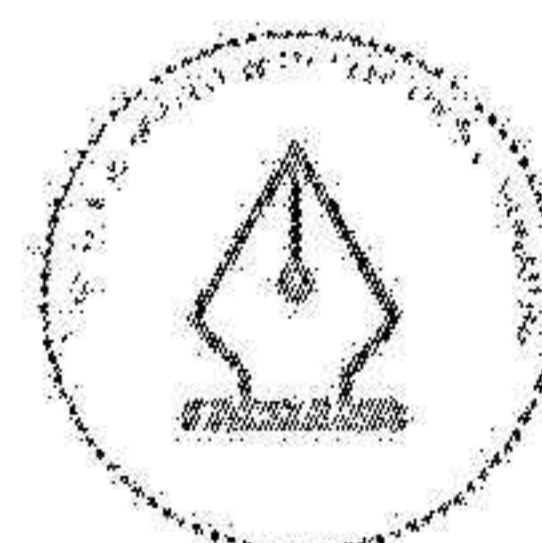
Underhållsåtgärderna har varit omfattande under året. Dels har nytt tätskikt och nya plattor lagts på den underbyggda gården dels har flera lokaler i fastigheten iordningsställt för nya lokalhyresgäster.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Nettoomsättning	7 499	6 679	6 465	6 928
Resultat efter finansiella poster	-17 124	-1 308	2 078	3 040
Soliditet, %	1,4	1,4	1,4	1,4

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	687
Disposition enl årsstämmobeslut		
Utdelning		-487
Årets resultat		471
Vid årets slut	100	671



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
D4D67C5F44004EC9930D23AAB69A44C8

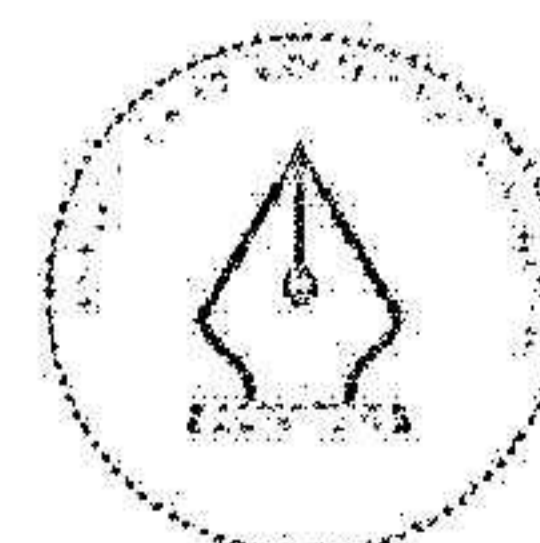
## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 671 037, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	200 284
Årets resultat	470 753
Totalt	<u>671 037</u>
Disponeras för	
Utdelning ( 470 kronor per aktie )	470 000
Balanseras i ny räkning	<u>201 037</u>
Summa	671 037

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

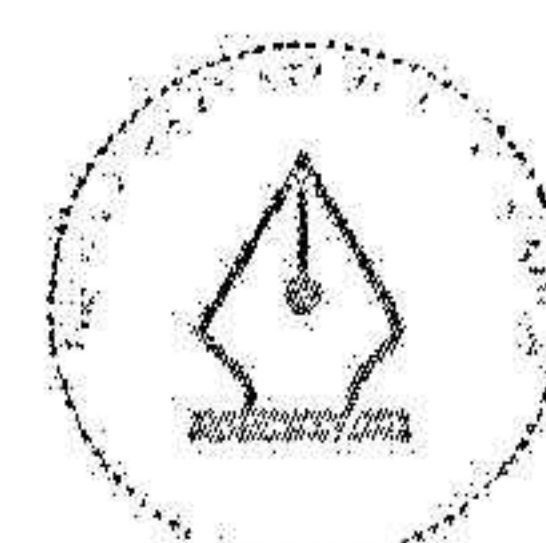
Document ID  
D4D57C5F44004EC5030D23AAB69A44C8

2024052813897

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	7 499	6 679
Övriga rörelseintäkter		80	1
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>7 579</b>	<b>6 680</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-21 775	-7 070
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499	-435
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 274</b>	<b>-7 505</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-14 695</b>	<b>-825</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	179	204
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 608	-688
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 429</b>	<b>-484</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17 124</b>	<b>-1 309</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag	5	17 595	1 796
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>17 595</b>	<b>1 796</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>471</b>	<b>487</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>471</b>	<b>487</b>

2024052813898



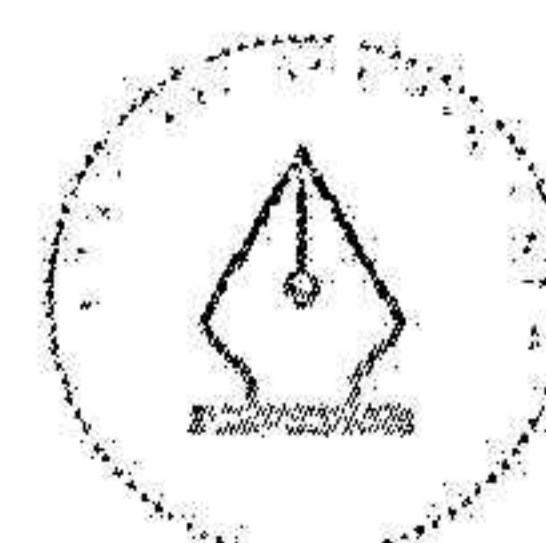
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
D4D57C5F440045C0930D23AAB69A44C8

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	53 309	53 745
Inventarier, verktyg och installationer	7	256	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 565	53 745
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 565	53 745
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		337	727
Övriga fordringar		228	554
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38	75
Summa kortfristiga fordringar		603	1 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		603	1 356
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		54 168	55 101

2024052813899

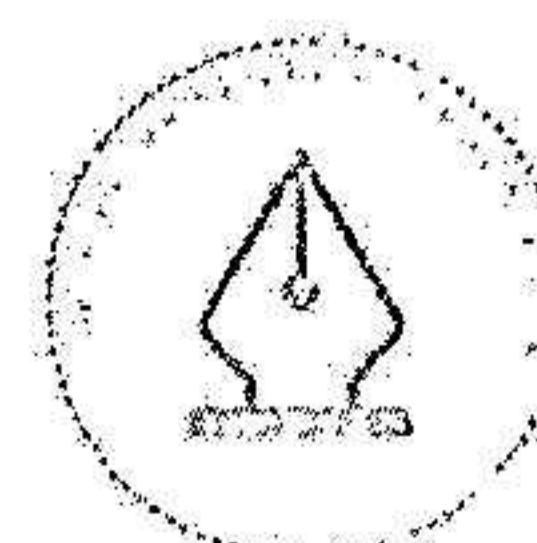


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
D1D57C3F44004EC9930D23AAB69A44C8

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital ( 1 000 aktier )		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200	200
Årets resultat		471	487
Summa fritt eget kapital		671	687
<b>Summa eget kapital</b>		<b>771</b>	<b>787</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	8	1 695	1 233
Summa långfristiga skulder		1 695	1 233
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		837	1 825
Skulder till koncernföretag		49 521	49 281
Skatteskulder		54	54
Övriga skulder		8	135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 282	1 786
Summa kortfristiga skulder		51 702	53 081
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 168</b>	<b>55 101</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
D4D67C5F44004E09930D23AAB69A44C8

2024052813900

## Noter

Belopp i Tkr 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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	5-10

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

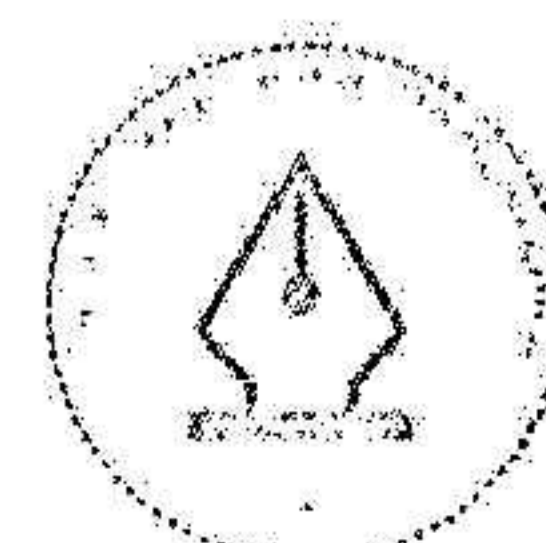
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D4D67C5F44004EC9530D23AAB69A41C0

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Hysesintäkter	7 499	6 679
<b>Summa</b>	<b>7 499</b>	<b>6 679</b>

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	179	204
<b>Summa</b>	<b>179</b>	<b>204</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

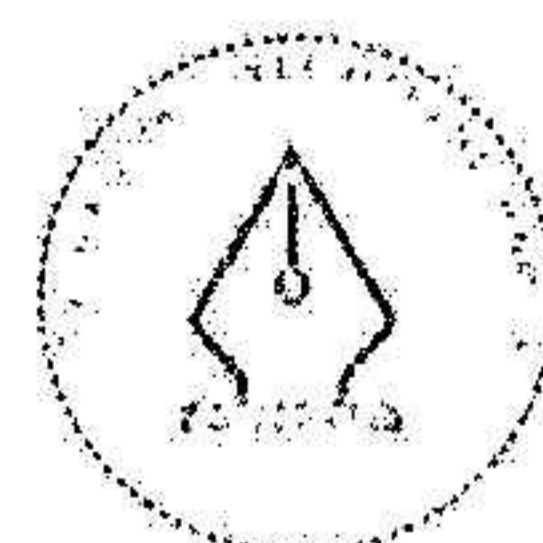
	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 607	-686
Räntekostnader, övriga	-1	-2
<b>Summa</b>	<b>-2 608</b>	<b>-688</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Erhållet koncernbidrag	17 595	1 796
<b>Totalt</b>	<b>17 595</b>	<b>1 796</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 243	60 243
Vid årets slut	60 243	60 243
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 498	-6 063
-Årets avskrivning enligt plan	-436	-435
Vid årets slut	-6 934	-6 498
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 309</b>	<b>53 745</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000	37 000
Taxeringsvärden mark	37 000	37 000
	<b>74 000</b>	<b>74 000</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
D4D97C5F44004EC9930D23AAB69A44C8

2024052813902

## Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 352	1 352
-Nyanskaffningar	320	-
Vid årets slut	1 672	1 352
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 352	-1 352
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-64	-
Vid årets slut	-1 416	-1 352
Redovisat värde vid årets slut	256	-

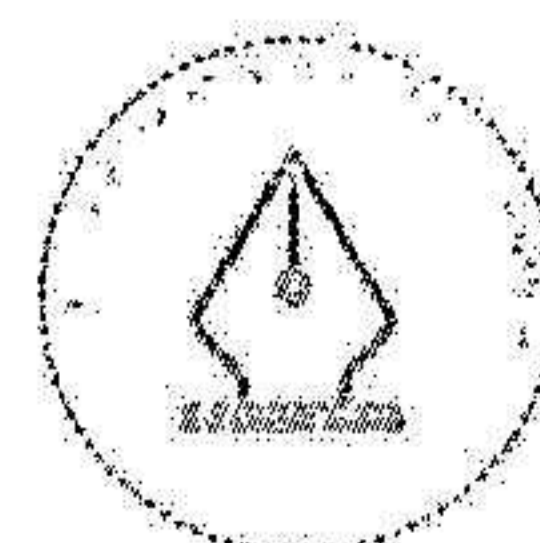
## Not 8 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition	1 695	1 233
	1 695	1 233

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

År 2024 har inletts med bibehållande av de ny högre räntenivåerna. Då inflationen avsevärt avmattats så är den allmänna bedömningen att räntorna kommer att sjunka något under kalenderåret. Sammantaget innebär det en avvaktande fastighetsmarknad. Hyresmarknaden för bolagets fastigheter i Stockholms innerstad är fortsatt stabil.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade är Bolaget väl rustat även om det skulle uppstå större förändringar på hyres- och fastighetsmarknaden.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID  
D4D57C5F44604EC9930D23A4B39A74C5

2024052813903

### Not 10 Koncernuppgifter

Pensan AB, org.nr 559212-2625 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.  
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995 med säte i Stockholm.  
Fastighets AB Virtuosen äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8.

### Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

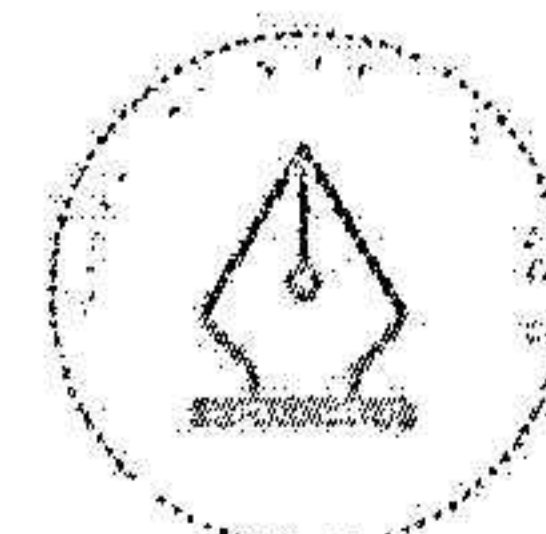
Bo Ennerberg  
Styrelseordförande

Lars Olof Larson  
Styrelseledamot

Gunilla Högbom  
Verkställande direktör

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

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
D4D67C5F44004E09230D23AAB65A44C6

2024052813904

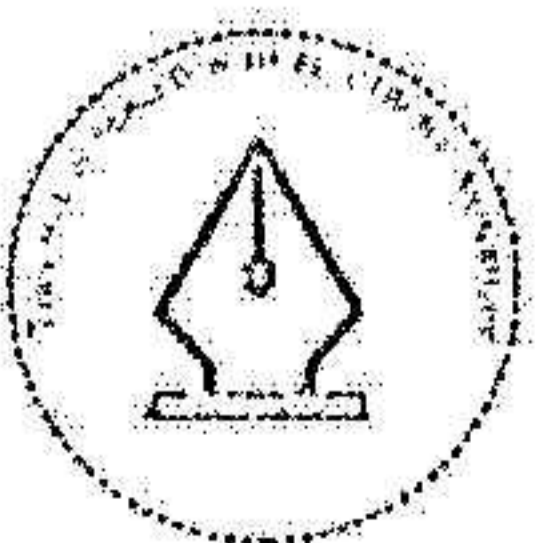
# List of Signatures

Page 1/1

2024052813894

## Fast. AB Virtuosen 8 ÅR 2023.pdf

Name	Method	Signed at
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2024-04-17 17:29 GMT+02
BO ENNERBERG	BANKID	2024-04-14 10:04 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2024-04-09 12:47 GMT+02
Gunilla Högbom	BANKID	2024-04-09 09:14 GMT+02



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: D4D67C5F44004EC9930D23AAB69A44C8

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8

Org.nr 559085-9517

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

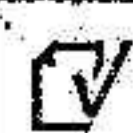
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 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.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

2024052813907



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.04.2024 18:35

SENT BY OWNER:  
Emma Vinberg • 17.04.2024 18:06

DOCUMENT ID:  
H10sQOpX0

ENVELOPE ID:  
ByNimuTIA-H10sQOpX0

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse - Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 AB - ÅR 2  
023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNEA NYSTRÖM linnea.nystrom@re-allians.se	Signed Authenticated	17.04.2024 18:35 17.04.2024 18:32	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/03/16) Swedish BankID (SSN: 198903168949)

\* 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



PAES  
sealed