

Årsredovisning
för
Vira Fastigheter AB

556899-7851

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vira Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-06-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Örebro 2024-06-24



Mathias Ragnarsson

Styrelsen för Vira Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, uthyr och förvaltar fastigheter samt bedriver konsultverksamhet inom fastighetsbranschen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	24 140	23 112	22 491	21 893
Resultat efter finansiella poster	7 026	9 259	3 433	10 339
Soliditet (%)	64	63	61	59

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	133 819 158	6 603 023	140 472 181
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		6 603 023	-6 603 023	0
Årets resultat			4 939 879	4 939 879
Belopp vid årets utgång	50 000	140 422 181	4 939 879	145 412 060

2024062508068

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	140 422 181
årets vinst	4 939 879
	145 362 060
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	3 000 000
i ny räkning överföres	142 362 060
	145 362 060

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 verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



Resultaträkning

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

24 139 509

23 111 914

Övriga rörelseintäkter

410 598

0

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

24 550 107

23 111 914

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-10 998 141

-8 750 760

Personalkostnader

2

-1 854 972

-1 840 115

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-1 915 851

-1 897 803

Summa rörelsekostnader

-14 768 964

-12 488 678

Rörelseresultat

9 781 143

10 623 236

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

958 326

23 851

Räntekostnader och liknande resultatposter

-3 713 136

-1 387 974

Summa finansiella poster

-2 754 810

-1 364 123

Resultat efter finansiella poster

7 026 333

9 259 113

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

-4 100

-10 600

Förändring av periodiseringsfonder

-653 155

-885 636

Förändring av överavskrivningar

0

46 230

Summa bokslutsdispositioner

-657 255

-850 006

Resultat före skatt

6 369 078

8 409 107

Skatter

Skatt på årets resultat

-1 429 199

-1 806 084

Årets resultat

4 939 879

6 603 023

J. M.

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	197 830 879	199 441 664
Inventarier, verktyg och installationer	4	146 906	451 972
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	121 597	17 255
Summa materiella anläggningstillgångar		198 099 382	199 910 891

Summa anläggningstillgångar

198 099 382

199 910 891

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		78 194	230 697
Övriga fordringar		758 402	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		480 711	0
Summa kortfristiga fordringar		1 317 307	230 697

Kassa och bank

Kassa och bank		43 689 131	41 669 173
Summa kassa och bank		43 689 131	41 669 173
Summa omsättningstillgångar		45 006 438	41 899 870

SUMMA TILLGÅNGAR

243 105 820

241 810 761

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

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

140 422 181

133 819 158

Årets resultat

4 939 879

6 603 023

Summa fritt eget kapital

145 362 060

140 422 181

Summa eget kapital

145 412 060

140 472 181

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

13 938 087

13 284 932

Akkumulerade överavskrivningar

145 218

145 218

Summa obeskattade reserver

14 083 305

13 430 150

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

75 565 988

75 565 988

Övriga skulder

3 988 394

5 851 112

Summa långfristiga skulder

79 554 382

81 417 100

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 056 929

1 484 114

Leverantörsskulder

1 173 006

978 283

Skulder till koncernföretag

96 500

92 400

Skatteskulder

0

284 662

Övriga skulder

764 417

2 967 366

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

965 221

684 505

Summa kortfristiga skulder

4 056 073

6 491 330

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

243 105 820

241 810 761

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar för inventarier, verktyg och installationer och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

För byggnader redovisas inte skillnaden mellan bokförda och skattemässig avskrivningar. Skattemässigt restvärde avseende byggnader och mark framgår i not 3.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	3



Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215 745 546	213 873 256
Inköp	0	1 739 218
Omklassificeringar	0	133 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 745 546	215 745 546
Ingående avskrivningar	-16 303 882	-14 711 145
Årets avskrivningar	-1 610 785	-1 592 737
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 914 667	-16 303 882
Utgående redovisat värde	197 830 879	199 441 664
Skattemässigt restvärde	44 230 386	45 739 494

Fastigheterna har 2022 av NAI Svefa värderats till ett marknadsvärde av 404 000 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 584 053	3 584 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 584 053	3 584 053
Ingående avskrivningar	-3 132 081	-2 827 015
Årets avskrivningar	-305 066	-305 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 437 147	-3 132 081
Utgående redovisat värde	146 906	451 972

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 255	136 521
Investeringar	121 597	17 255
Försäljningar/utrangeringar	-17 255	-3 449
Omklassificeringar	0	-133 072
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 597	17 255
Utgående redovisat värde	121 597	17 255



Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2023-12-31	2022-12-31
Kreditinstitut	75 565 988	75 565 988
Övriga lån	3 988 394	5 851 112
	79 554 382	81 417 100

Not 7 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är dotterföretag till Vira Holding AB, 556899-0419, med säte i Stockholm.

Inga inköp eller försäljningar har gjorts med koncernbolag.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	92 927 100	92 927 100
	92 927 100	92 927 100

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

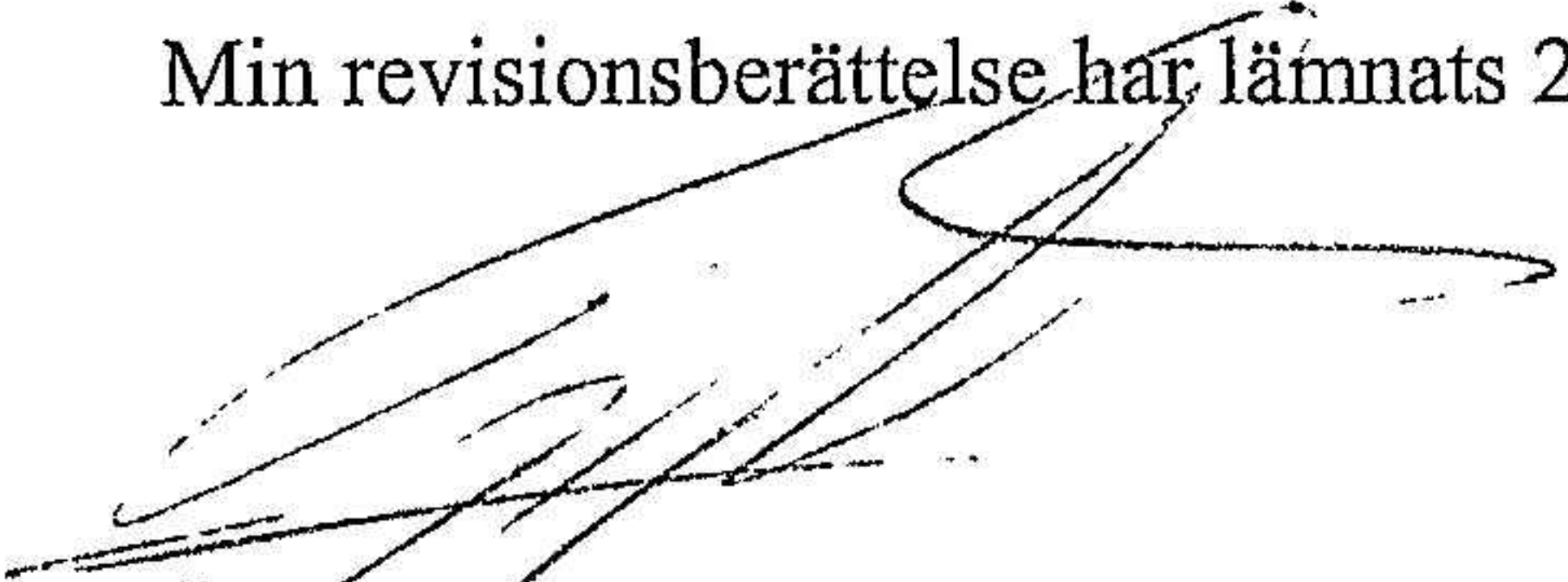
Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

2024062508075

Örebro 2024-06-24


Mathias Ragnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-24


Örjan Alexandersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vira Fastigheter AB
Org.nr. 556899-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vira Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vira Fastigheter 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vira Fastigheter 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 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.

Revisorers 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 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 Vira Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Vira Fastigheter 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 24 juni 2024



Örjan Alexandersson
Auktoriserad revisor