

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Vinberget

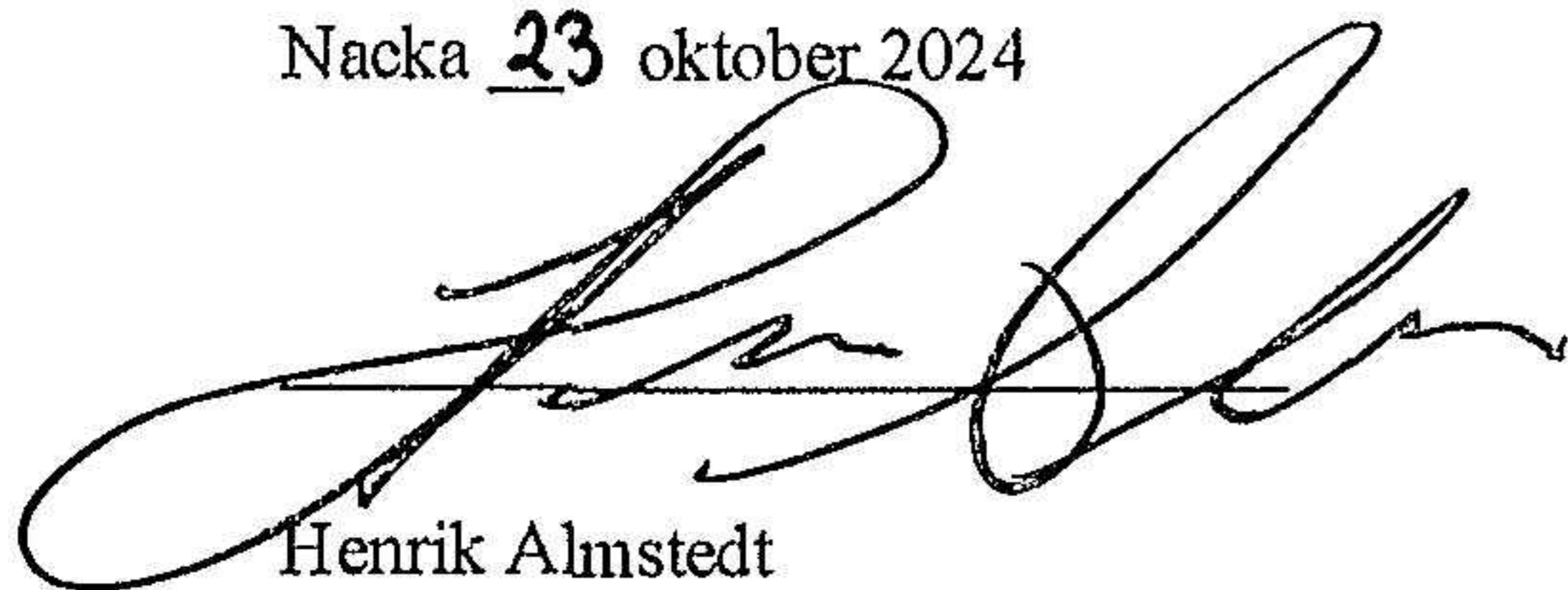
556223-5704

Räkenskapsåret

20230501-20240430

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinberget intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den **23** oktober 2024  
Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.  
Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalet.

Nacka **23** oktober 2024



Henrik Almstedt

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Vinberget

556223-5704

Räkenskapsåret

20230501-20240430

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'P' followed by the initials 'Lia' and '82' written below it.

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 20230501-20240430.

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 i Stockholm, 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 Vattenklöver AB, org nr 556551-4212 Nacka.

Flerårsöversikt (tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	13 391	12 588	12 006	11 791
Resultat efter finansiella poster	6 000	7 973	5 161	-55
Soliditet (%)	34,9	34,4	30,2	28,7



Handwritten signature, possibly 'ka' or 'JZ'.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	22 406 840	20 000	19 846 212	2 793 433
Disposition enligt beslut av årets årsstämma: Balanseras i ny räkning				2 793 433	-2 793 433
Avskrivning av uppskriven tillgång		-589 653		589 653	
Årets resultat					1 059 935
Belopp vid årets utgång	100 000	21 817 187	20 000	23 229 298	1 059 935

### Resultatdisposition

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

Balanserad vinst	23 229 298
Årets vinst	1 059 935
	<b>24 289 232</b>

Disponeras så att  
i ny räkning överföres **24 289 232**

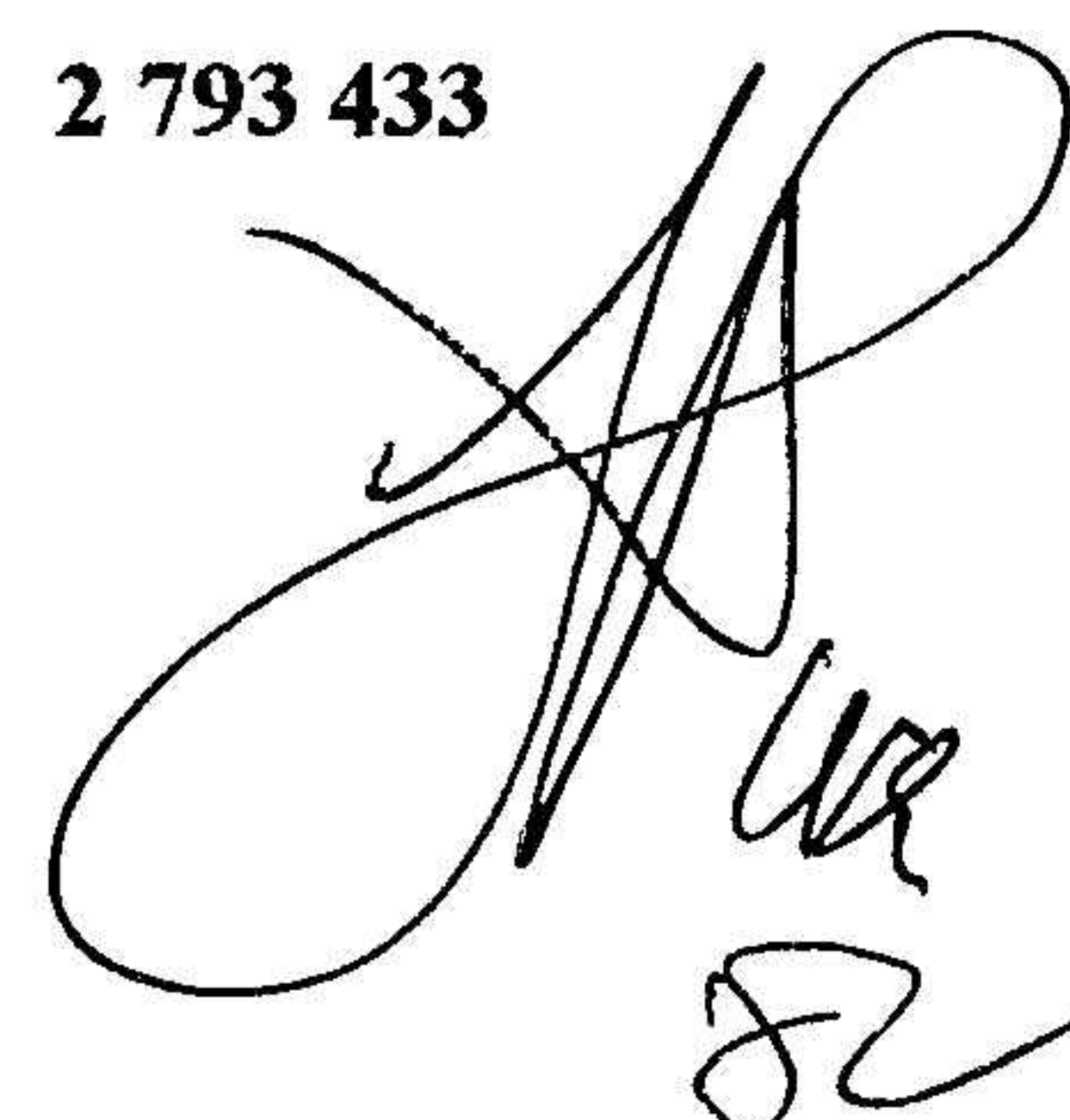
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Handwritten signature and initials, possibly 'JA' and '82'.

## Resultaträkning

	Not	2023-05-01	2022-05-01
	1	2024-04-30	2023-04-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		13 390 656	12 588 096
Övriga rörelseintäkter		651 833	213 293
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 042 489</b>	<b>12 801 389</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 846 736	-4 375 945
Personalkostnader	2	-2 494 958	-2 323 415
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 230 132	-1 238 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 571 826</b>	<b>-7 937 760</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 470 663</b>	<b>4 863 629</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 400 000	4 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		759 355	599 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 630 083	-1 489 718
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>529 272</b>	<b>3 109 805</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 999 935</b>	<b>7 973 433</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-5 500 000	-5 500 000
Förändring av periodiseringsfonder		560 000	320 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 940 000</b>	<b>-5 180 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 059 935</b>	<b>2 793 433</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>1 059 935</b>	<b>2 793 433</b>



## Balansräkning

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	58 560 031	59 779 490
Inventarier, verktyg och installationer	4	21 345	32 018
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>58 581 376</b>	<b>59 811 508</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5,6	8 505 228	8 505 228
Fordringar hos koncernföretag	7	62 146 974	54 646 974
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 652 202</b>	<b>63 152 202</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>129 233 578</b>	<b>122 963 710</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och hyresfordringar		482 870	16 016
Fordringar hos koncernföretag		94 205	287 625
Övriga fordringar		843 436	812 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 264 239	1 662 954
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 684 750</b>	<b>2 779 437</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		6 838 094	14 104 995
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 838 094</b>	<b>14 104 995</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 522 844</b>	<b>16 884 432</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>139 756 422</b>	<b>139 848 142</b>



## Balansräkning

Not  
1

2024-04-30

2023-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

21 817 187

22 406 840

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**21 937 187**

**22 526 840**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

23 229 298

19 846 212

Årets resultat

1 059 935

2 793 433

**Summa fritt eget kapital**

**24 289 233**

**22 639 645**

**Summa eget kapital**

**46 226 420**

**45 166 485**

##### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

8

3 170 000

3 730 000

**Summa obeskattade reserver**

**3 170 000**

**3 730 000**

##### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9,10

28 575 938

81 390 888

Övriga skulder

4 499 421

4 499 421

**Summa långfristiga skulder**

**33 075 359**

**85 890 309**

##### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

52 820 070

844 156

Leverantörsskulder

444 534

463 952

Skuld till koncernföretag

1 013 694

1 013 694

Övriga skulder

658 847

756 233

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 347 498

1 983 313

**Summa kortfristiga skulder**

**57 284 643**

**5 061 348**

**Summa eget kapital och skulder**

**139 756 422**

**139 848 142**

## 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

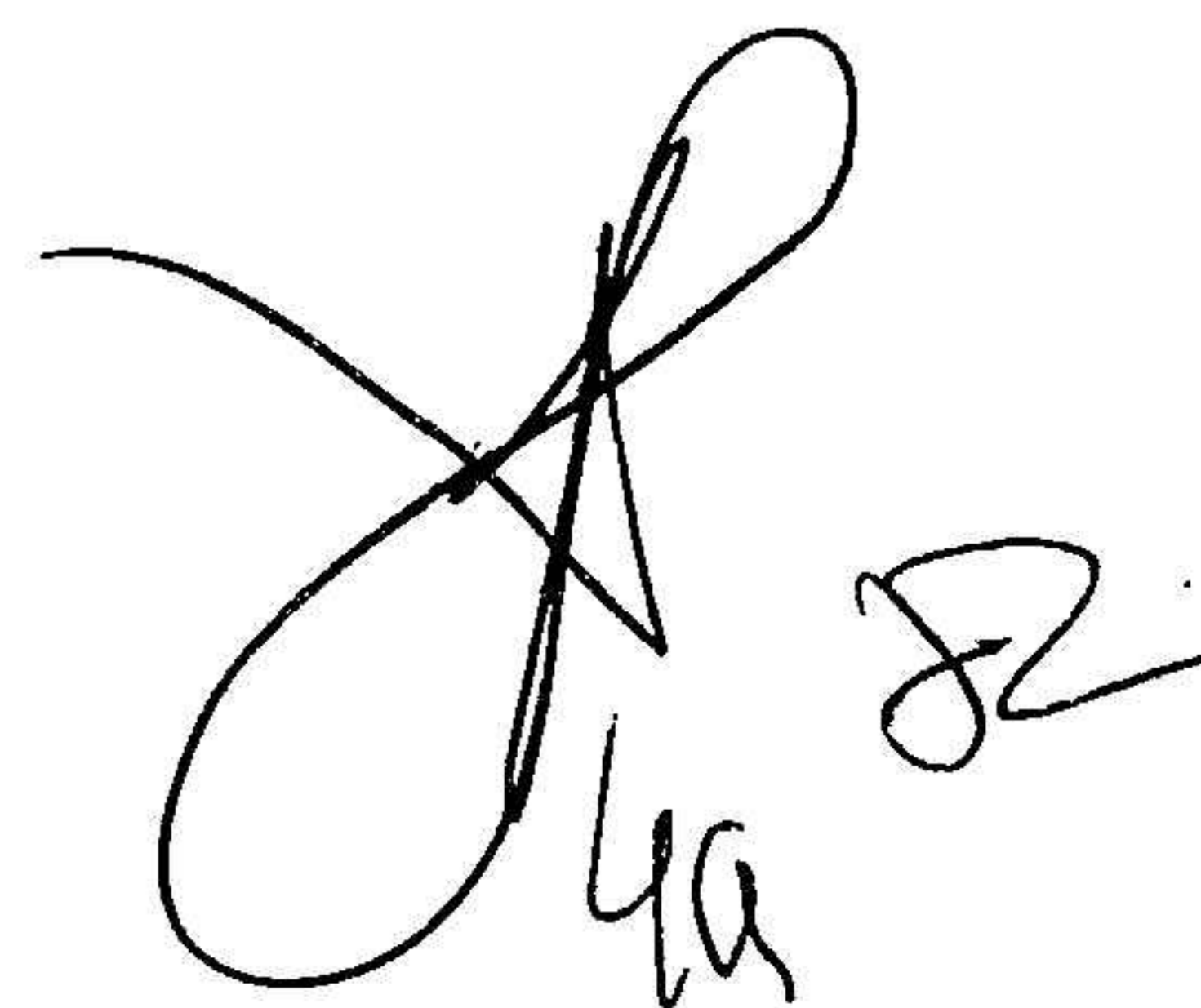
##### Soliditet (%)

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

	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
Kvinna	2	2
Man	1	1
	3	3



Handwritten signature and initials, possibly '4a' and 'JZ'.

Fastighets AB Vinberget  
Org.nr 556223-5704

2024110500756

<b>Not 3 Byggnader &amp; markanläggningar</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 432 022	46 432 022
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>46 432 022</b>	<b>46 432 022</b>
Ingående avskrivningar	-9 059 372	-8 429 566
Årets avskrivningar	-629 806	-629 806
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 689 178</b>	<b>-9 059 372</b>
Ingående uppskrivningar	22 406 840	22 996 493
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-589 653	-589 653
<b>Utgående ackumulerade uppskrivning</b>	<b>21 817 187</b>	<b>22 406 840</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>58 560 031</b>	<b>59 779 490</b>
<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	635 416	635 416
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>635 416</b>	<b>635 416</b>
Ingående avskrivningar	-603 398	-584 457
Årets avskrivningar	-10 673	-18 941
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-614 071</b>	<b>-603 398</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>21 345</b>	<b>32 018</b>
<b>Not 5 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2024-04-30</b>	<b>2023-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärlden	8 505 228	8 505 288
<b>Utgående ackumulerad anskaffningsvärden</b>	<b>8 505 228</b>	<b>8 505 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 505 228</b>	<b>8 505 288</b>

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Ha', with the number '82' written to its right.

### 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	37 165 675	2 982 348
Ceres i Stockholm AB	559157-0543	Nacka	-9 350 281	-2 323 530

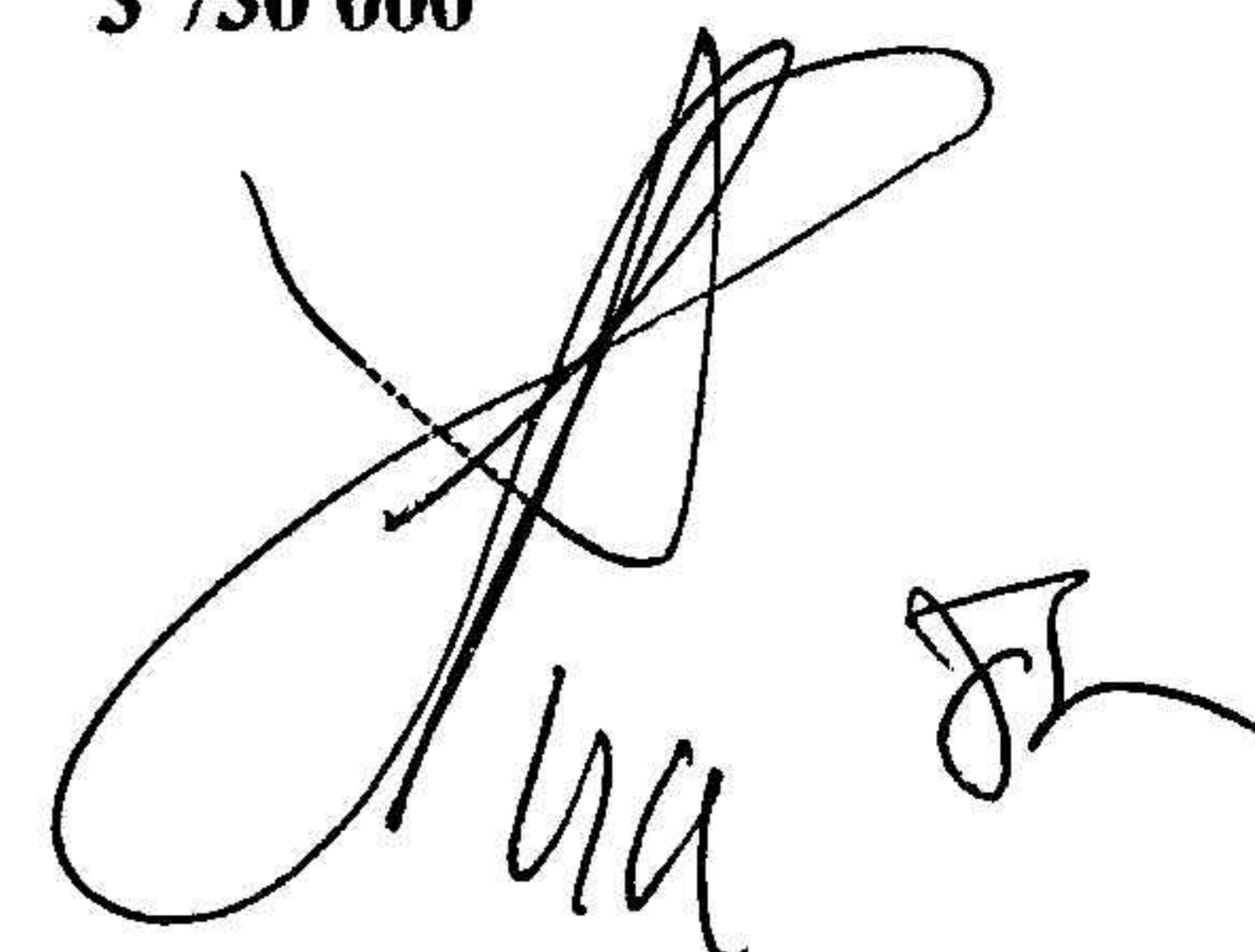
Uppgifterna ovan avser siffror från senast fastställda årsredovisning för respektive bolag. Ceres 2 Stockholm AB har ett underskott detta år, men styrelsen bedömning är att fastighetens övervärde överstiger det egna kapitalet.

### Not 7 Fordringar hos koncernbolag

	2024-04-30	2023-04-30
Ingående anskaffningsvärden	54 646 974	69 280 388
Erhållna amorteringar	0	-14 633 414
Årets anskaffningar	7 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 146 974</b>	<b>54 646 974</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 146 974</b>	<b>54 646 974</b>

### Not 8 Obeskattade reserver

	2024-04-30	2023-04-30
Periodiseringsfond vid 2017/2018	0	560 000
Periodiseringsfond vid 2018/2019	820 000	820 000
Periodiseringsfond vid 2019/2020	1 160 000	1 160 000
Periodiseringsfond vid 2021/2022	1 190 000	1 190 000
<b>Summa</b>	<b>3 170 000</b>	<b>3 730 000</b>



Fastighets AB Vinberget  
Org.nr 556223-5704

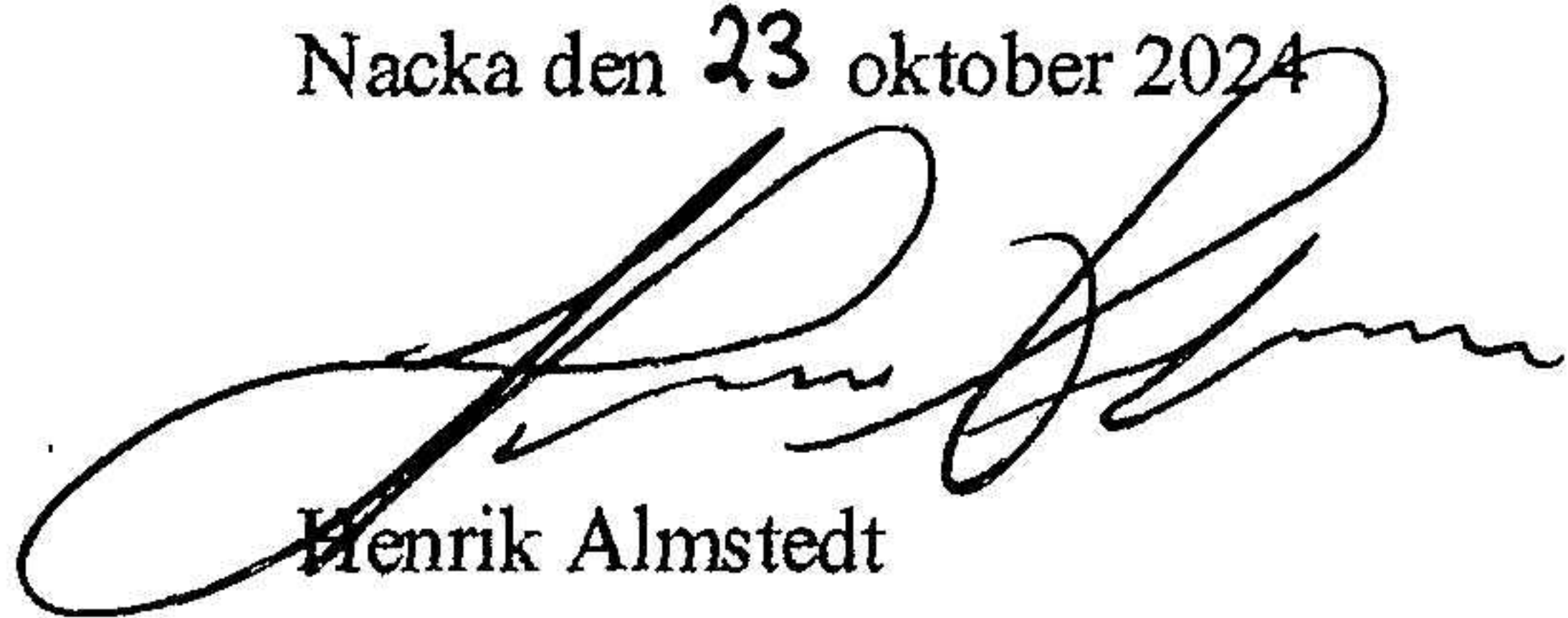
**Not 9 Långfristiga skulder**

	2024-04-30	2023-04-30
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Reverslån	4 499 421	4 499 421
Skulder till kreditinstitut	0	78 014 264
<b>Summa</b>	<b>4 499 421</b>	<b>82 513 685</b>

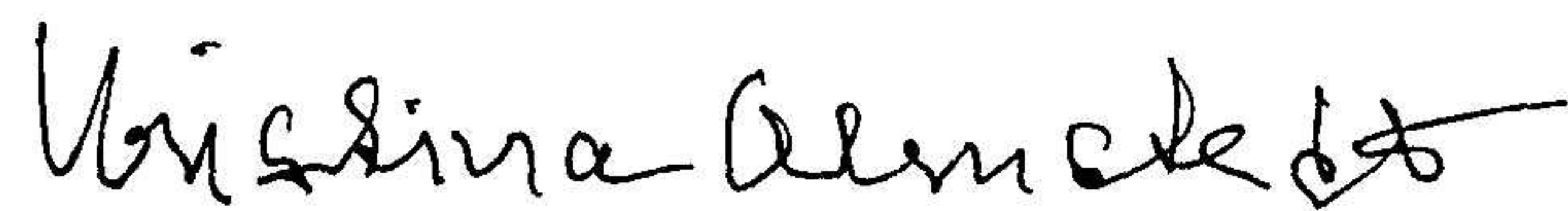
**Not 10 ställda säkerhet**

	2024-04-30	2023-04-30
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	100 017 000	100 017 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>100 017 000</b>	<b>100 017 000</b>

Nacka den 23 oktober 2024



Henrik Almstedt  
Verkställande direktör



Kristina Almstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 oktober 2024



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 2023-05-01 -- 2024-04-30.

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 2024 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 revisionssed 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. Risker 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 2023-05-01 -- 2024-04-30 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 23 oktober 2024



Fredrik Liljegen

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

