

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Vinberget

556223-5704

Räkenskapsåret

20220501-20230430

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinberget intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 oktober 2023

Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka 11 oktober 2023



Henrik Almstedt

# Årsredovisning

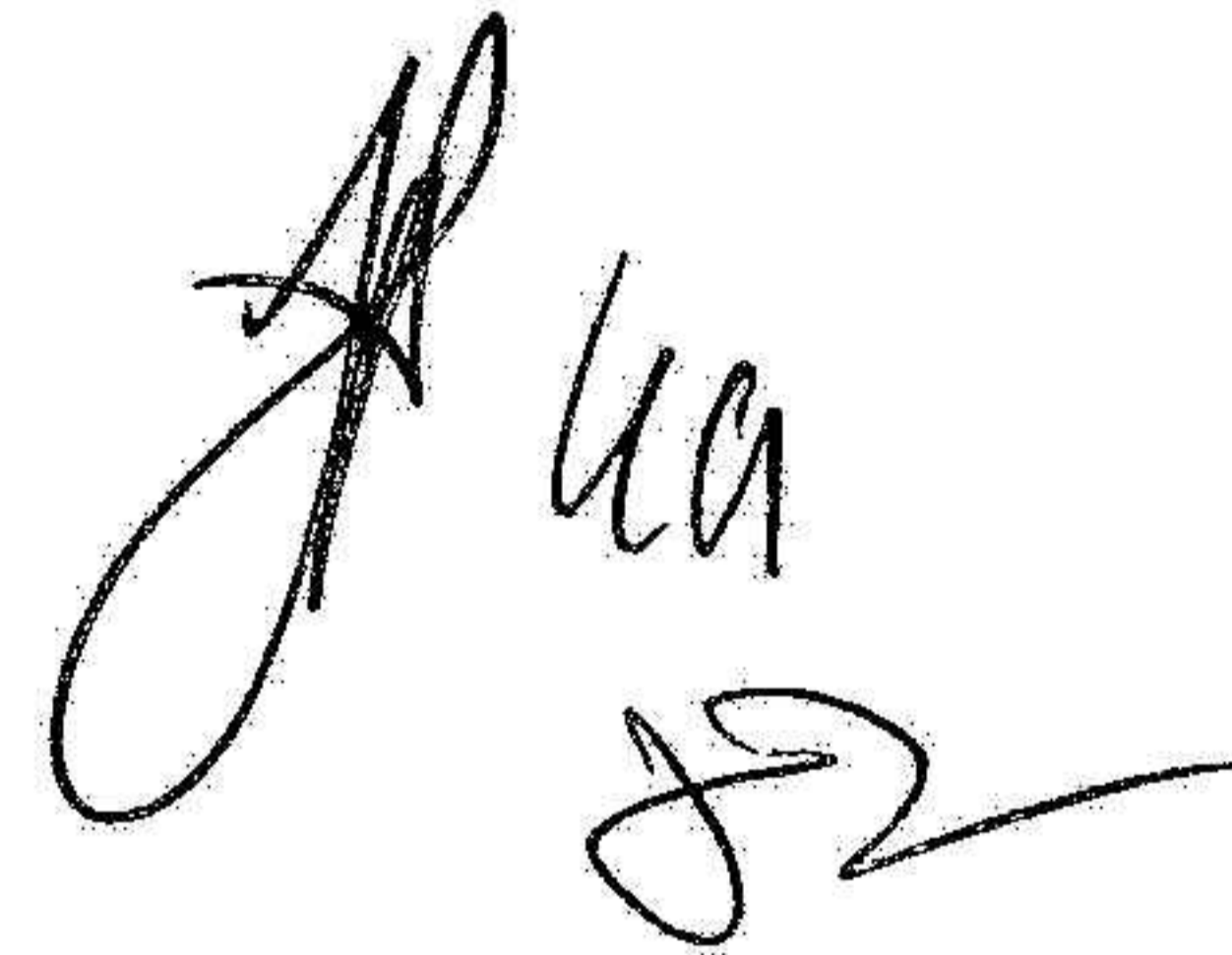
för

## Fastighets AB Vinberget

556223-5704

Räkenskapsåret

20220501-20230430

Handwritten signature and initials in black ink. The signature is a large, stylized 'J' followed by 'LCA'. Below it is a smaller signature that appears to be 'JL'.

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 20220501-20230430.

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 AB, 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)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	12 588	12 006	11 791	11 576
Resultat efter finansiella poster	7 973	5 161	-55	3 335
Soliditet (%)	34,4	30,2	28,7	50,3



### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	22 996 493	20 000	17 025 141	2 231 417
Disposition enligt beslut av årets årsstämma: Balanseras i ny räkning				2 231 417	-2 231 417
Avskrivning av uppskriven tillgång		-589 653		589 653	
Årets resultat					2 793 433
Belopp vid årets utgång	100 000	22 406 840	20 000	19 846 212	2 793 433

### Resultatdisposition

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

Balanserad vinst	19 846 212
Årets vinst	2 793 433
	<b>22 639 645</b>

Disponeras så att  
i ny räkning överföres **22 639 645**

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



## Resultaträkning

	Not	2022-05-01	2021-05-01
	1	2023-04-30	2022-04-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		12 588 096	12 005 942
Övriga rörelseintäkter		213 293	2 847 040
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 801 389</b>	<b>14 852 982</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-4 375 945	-5 717 244
Personalkostnader	2	-2 323 415	-2 185 506
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 238 400	-1 238 401
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 937 760</b>	<b>-9 141 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 863 629</b>	<b>5 711 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		4 000 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		599 523	544 816
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 489 718	-1 095 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>3 109 805</b>	<b>-550 427</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 973 433</b>	<b>5 161 404</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-5 500 000	-1 000 000
Förändring av periodiseringsfonder		320 000	-1 190 000
<b>Summa bokslutsdisposition</b>		<b>-5 180 000</b>	<b>-2 190 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 793 433</b>	<b>2 971 404</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-739 987
<b>Åters resultat</b>		<b>2 793 433</b>	<b>2 231 417</b>

## Balansräkning

	Not	2023-04-30	2022-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	59 779 490	60 998 949
Inventarier, verktyg och installationer	4	32 018	50 959
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 811 508</b>	<b>61 049 908</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	5,6	8 505 228	8 505 228
Fordringar hos koncernföretag	7	54 646 974	69 280 388
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>63 152 202</b>	<b>77 785 616</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>122 963 710</b>	<b>138 835 524</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och hyresfordringar		16 016	77 815
Fordringar hos koncernföretag		287 625	0
Övriga fordringar		812 842	92 317
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 662 954	3 647 313
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 779 437</b>	<b>3 817 445</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 104 995	8 223 733
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 104 995</b>	<b>8 223 733</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 884 432</b>	<b>12 041 178</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>139 848 142</b>	<b>150 876 702</b>



## Balansräkning

Not  
1

2023-04-30

2022-04-30

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

22 406 840

22 996 493

Reservfond

20 000

20 000

**Summa bundet eget kapital**

**22 526 840**

**23 116 493**

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

19 846 212

17 025 141

Årets resultat

2 793 433

2 231 417

**Summa fritt eget kapital**

**22 639 645**

**19 256 559**

**Summa eget kapital**

**45 166 485**

**42 373 052**

##### Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

8

3 730 000

4 050 000

**Summa obeskattade reserver**

**3 730 000**

**4 050 000**

##### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9,10

81 390 888

95 000 861

Övriga skulder

4 499 421

4 499 421

**Summa långfristiga skulder**

**85 890 309**

**99 500 282**

##### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

844 156

1 005 053

Leverantörsskulder

463 952

434 777

Skuld till koncernföretag

1 013 694

1 015 070

Skatteskulder

0

1 503

Övriga skulder

756 233

681 757

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 983 313

1 815 209

**Summa kortfristiga skulder**

**5 061 348**

**4 953 369**

**Summa eget kapital och skulder**

**139 848 142**

**150 876 702**



## 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

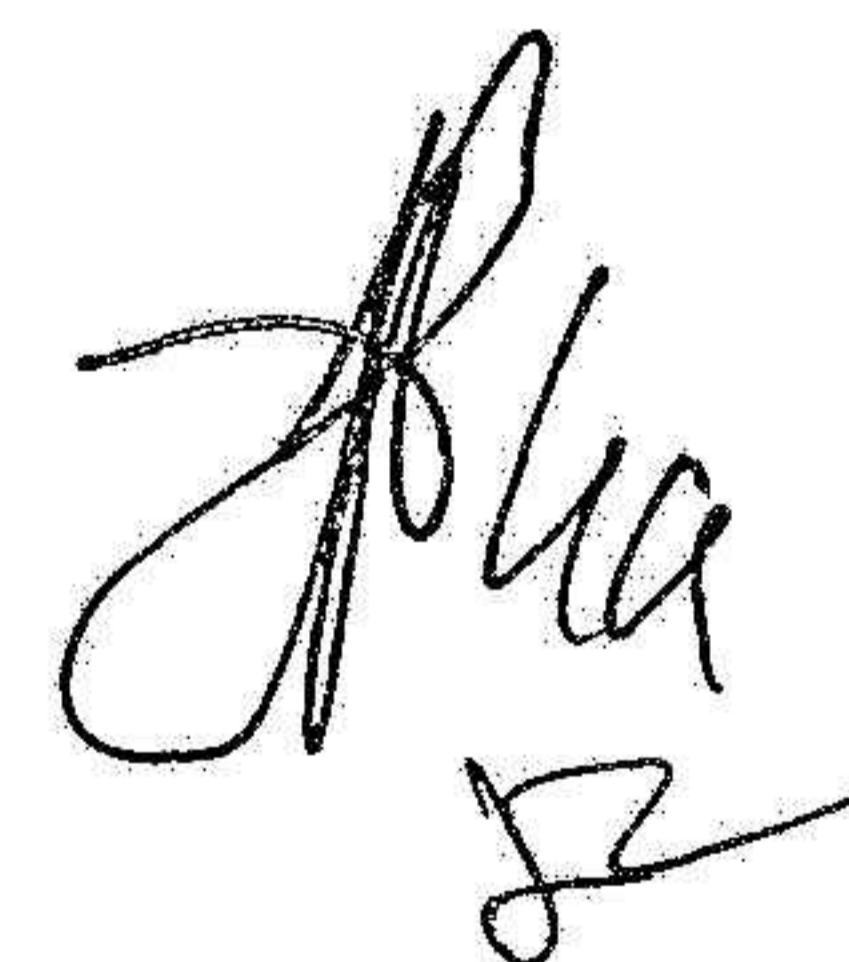
#### Nyckeltalsdefinitioner

##### 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	2022-05-01	2021-05-01
	2023-04-30	2022-04-30
Kvinna	2	2
Man	1	1
	3	3



<b>Not 3 Byggnader &amp; markanläggningar</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	46 432 022	45 576 719
Inköp	0	855 303
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>46 432 022</b>	<b>46 432 022</b>
Ingående avskrivningar	-8 429 566	-7 799 760
Årets avskrivningar	-629 806	-629 806
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 059 372</b>	<b>-8 429 566</b>
Ingående uppskrivningar	22 996 493	23 586 146
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-589 653	-589 653
<b>Utgående ackumulerade uppskrivning</b>	<b>22 406 840</b>	<b>22 996 493</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>59 779 490</b>	<b>60 998 949</b>
<b>Not 4 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	635 416	582 052
Inköp	0	53 364
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>635 416</b>	<b>635 416</b>
Ingående avskrivningar	-584 457	-565 515
Årets avskrivningar	-18 941	-18 942
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-603 398</b>	<b>-584 457</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 018</b>	<b>50 959</b>
<b>Not 5 Andelar i koncernföretag</b>	<b>2023-04-30</b>	<b>2022-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärlden	8 505 288	8 505 288
<b>Utgående ackumulerad anskaffningsvärden</b>	<b>8 505 288</b>	<b>8 505 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 505 288</b>	<b>8 505 288</b>



### 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	37 183 328	18 281 691
Ceres i Stockholm AB	559157-0543	Nacka	-7 026 751	-461 606

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

	2023-04-30	2022-04-30
Ingående anskaffningsvärden	69 280 388	68 780 390
Erhållna amorteringar	-14 633 414	0
Årets anskaffningar	0	499 998
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>54 646 974</b>	<b>69 280 388</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>54 646 974</b>	<b>69 280 388</b>

### Not 8 Obeskattade reserver

	2021-04-30	2022-04-30
Periodiseringsfond vid 2016/2017	0	320 000
Periodiseringsfond vid 2017/2018	560 000	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>3 730 000</b>	<b>4 050 000</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-04-30	2022-04-30
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem efter balansdagen</b>		
Skuld till kreditinstitut	3 376 624	3 965 280
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Reverslån	4 499 421	4 499 421
Skulder till kreditinstitut	78 014 264	91 035 581
<b>Summa</b>	<b>82 513 685</b>	<b>95 535 002</b>

**Not 10 ställda säkerhet**


	2023-04-30	2022-04-30
<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 11 oktober 2023

  
Henrik Almstedt  
Verkställande direktör

  
Kristina Almstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 oktober 2021

  
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 2022-05-01 -- 2023-04-30.

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 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vinberget enligt god revisorsred 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.

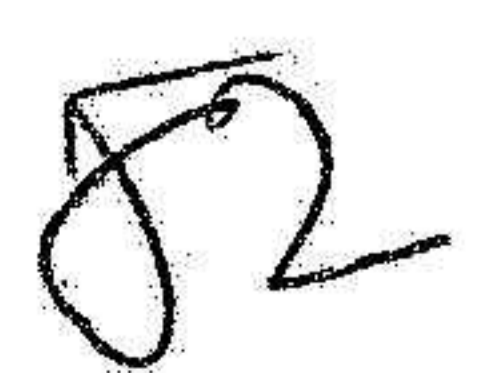
#### Revisorns ansvar

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 revisionsred 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 2022-05-01 -- 2023-04-30 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:

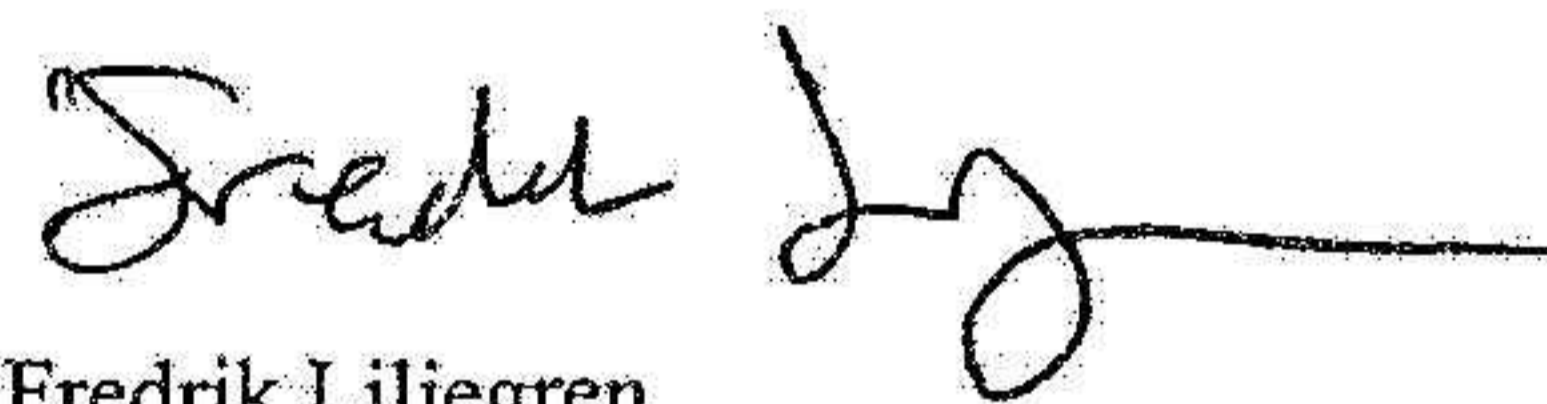
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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 11 oktober 2023



Fredrik Liljegen

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

