

Årsredovisning för  
**Fastighets AB Virsbo 2**  
556746-4309

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

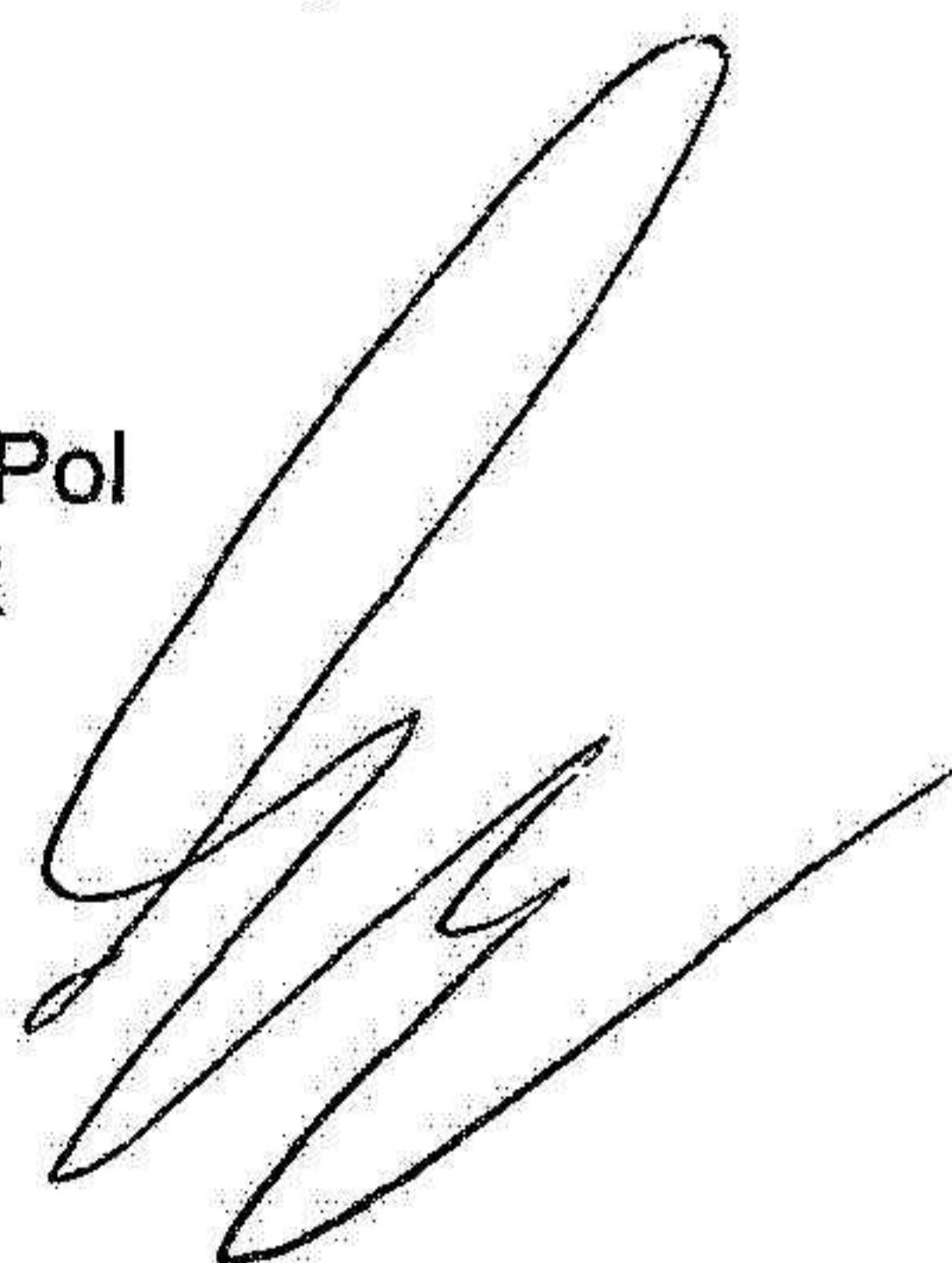
Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Virsbo 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-26. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-26

Egbert Van der Pol  
Styrelseledamot



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Fastighets AB Virsbo 2, 556746-4309, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2007. Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning. Bolaget äger fastigheten Stockholm Virsbo 2.

Bolaget ägs till 99,8% av Swedish Commercial Development AB, org nr 556918-0804, med säte i Sollentuna, 0,1% ägs av Sanmarco BV, org nr 34077079, med säte i Hoofddorp Nederländerna och 0,1% ägs av EPL Beleggingen, org nr 52741974, med säte i The Hague i Nederländerna.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två nya hyresgäster har tillkommit under året, med tillträde 2021.

### Flerårsöversikt

<i>(Tkr)</i>	<i>Belopp i Tkr</i>			
	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 662	1 560	2 217	2 211
Resultat efter finansiella poster	932	-328	1 387	1 037
Soliditet, %	28,4	24,6	25,4	19,3

### Förändringar i eget kapital

	<i>Aktie- kapital</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	100 000		4 911 257
Årets resultat			931 931
Vid årets slut	100 000		5 843 188

Villkorlig återbetalningsskyldighet för aktieägartillskott uppgick till 8.550.000 kr (8.550.000 kr).

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 5 843 188, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	4 911 257
årets resultat	931 931
Totalt	<hr/> 5 843 188
disponeras för	
balanseras i ny räkning	5 843 188
Summa	<hr/> 5 843 188

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

2023062925832

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		2 661 780	1 559 554
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 661 780</b>	<b>1 559 554</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-79 518	-55 227
Övriga externa kostnader		-942 984	-1 142 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-348 260	-350 242
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 370 762</b>	<b>-1 548 430</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 291 018</b>	<b>11 124</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-359 147	-339 304
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-359 087</b>	<b>-339 304</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>931 931</b>	<b>-328 180</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>931 931</b>	<b>-328 180</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>931 931</b>	<b>-328 180</b>

2023062925833

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	14 326 760	14 675 020
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 326 760	14 675 020
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		5 589 916	4 939 916
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 589 916	4 939 916
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 916 676</b>	<b>19 614 936</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		879 074	582 460
Övriga fordringar		51 696	51 230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		76 169	89 417
Summa kortfristiga fordringar		1 006 939	723 107
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		8 123	5 000
Summa kassa och bank		8 123	5 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 015 062</b>	<b>728 107</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>20 931 738</b>	<b>20 343 043</b>

2023062925834

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Summa bundet eget kapital		100 000	100 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 911 257	5 239 437
Årets resultat		931 931	-328 180
Summa fritt eget kapital		5 843 188	4 911 257
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 943 188</b>	<b>5 011 257</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 626 250	6 911 305
Summa långfristiga skulder		6 626 250	6 911 305
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 267 500	7 552 500
Leverantörsskulder		146 536	128 367
Skatteskulder		-	3 135
Övriga skulder		134 619	78 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		813 645	657 903
Summa kortfristiga skulder		8 362 300	8 420 481
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>20 931 738</b>	<b>20 343 043</b>

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	.
Materiella anläggningstillgångar:	.
-Byggnader	50
-Inventarier, verktyg och installationer	5

### 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

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 2 Personal

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	359 147	339 304
<b>Summa</b>	<b>359 147</b>	<b>339 304</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 413 041	17 413 041
-Nyanskaffningar		-
	<u>17 413 041</u>	<u>17 413 041</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 738 021	-2 389 761
-Årets avskrivning enligt plan	-348 260	-348 260
	<u>-3 086 281</u>	<u>-2 738 021</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 326 760</b>	<b>14 675 020</b>

#### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	65 780	65 780
Vid årets slut	<u>65 780</u>	<u>65 780</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 780	-63 798
-Årets avskrivning anskaffningsvärden		-1 982
Vid årets slut	<u>-65 780</u>	<u>-65 780</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom 1 år från balansdagen	7 267 500
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas inom 2-5 år från balansdagen	1 140 000
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter 5 år från balansdagen	5 486 250

#### Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 100 000	17 100 000

#### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Lån har omförhandlats och det ligger klassificerat som kortfristig skuld p g a att det lösts 230228.

## Underskrifter

Stockholm 2023-06-14

Egbert Van der Pol  
Styrelseledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-26

*Frida Sandin*  
Frida Sandin  
Auktoriserad revisor

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighets AB Virsbo 2  
Org.nr. 556746-4309

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Virsbo 2 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Virsbo 2s finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Virsbo 2 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.

#### **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 förvaltning för Fastighets AB Virsbo 2 för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Virsbo 2 enligt god revisors sed 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 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 revisions sed 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.

Falun den 26/6 - 2023

*Frida Sandin*  
Frida Sandin  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

