

Årsredovisning för

Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB

559077-4641

Räkenskapsåret


2022-01-01 - 2022-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot för Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-08. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-08



Martin Hosseini
Styrelseledamot och verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och den verkställande direktören för Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB, org.nr 559077-4641, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget med säte i Stockholm registrerades år 2016. Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter samt därmed förenlig verksamhet.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	3 400 000	2 400 000	2 250 000	2 400 000
Resultat efter finansiella poster	102 904	-678 202	690 537	793 001
Soliditet, %	55	52	-	-

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Fritt eget kapital
Vid årets början	50 000	25 209 500	10 775	17 307	25 287 582
Årets avskrivning		-2 520 950	2 520 950		
Disposition enl årsstämmobeslut			17 307	-17 307	
Årets resultat				1 019	1 019
Vid årets slut	50 000	22 688 550	2 549 032	1 019	25 288 601

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 2 550 051 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	28 082
Uppskrivningsfond	2 520 950
årets resultat	1 019
Totalt	2 550 051
disponeras för	
balanseras i ny räkning	2 550 051
Summa	2 550 051

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		3 400 000	2 400 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 400 000	2 400 000
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-620 381	-428 195
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 676 676	-2 650 000
Summa rörelsekostnader		-3 297 057	-3 078 195
Rörelseresultat		102 943	-678 195
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-7
Summa finansiella poster		-39	-7
Resultat efter finansiella poster		102 904	-678 202
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	700 000
Lämnade koncernbidrag		-100 000	-
Summa bokslutsdispositioner		-100 000	700 000
Resultat före skatt		2 904	21 798
Skatt på årets resultat		-655 935	-4 491
Övriga skatter			
Uppskjuten skatt		654 050	-
Årets resultat		1 019	17 307

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	43 956 863	46 100 000
Summa materiella anläggningstillgångar		43 956 863	46 100 000
Summa anläggningstillgångar		43 956 863	46 100 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		550 000	556 250
Övriga fordringar		20 718	599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		148 815	1 938 107
Summa kortfristiga fordringar		719 533	2 494 956
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 307 452	20 291
Summa kassa och bank		1 307 452	20 291
Summa omsättningstillgångar		2 026 985	2 515 247
SUMMA TILLGÅNGAR		45 983 848	48 615 247

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond		22 688 550	25 209 500
Summa bundet eget kapital		22 738 550	25 259 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 549 032	10 775
Årets resultat		1 019	17 307
Summa fritt eget kapital		2 550 051	28 082
Summa eget kapital		25 288 601	25 287 582
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		5 886 450	6 540 500
Summa avsättningar		5 886 450	6 540 500
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	3	14 091 902	16 759 652
Summa långfristiga skulder		14 091 902	16 759 652
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		38 270	5 688
Skatteskulder		655 937	4 825
Övriga skulder		5 688	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		17 000	17 000
Summa kortfristiga skulder		716 895	27 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 983 848	48 615 247

Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av årsredovisningen sammanfattas nedan.

Detta är företagets första årsredovisning som upprättas enligt K3. Övergången till K3 har inte inneburit några ändrade värderingsprinciper för företaget.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	20

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

Not 2 Byggnader och mark

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	21 250 000	21 250 000
-Nyanskaffningar	533 539	-
Vid årets slut	21 783 539	21 250 000
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-5 312 500	-4 250 000
-Årets avskrivning	-1 089 176	-1 062 500
Vid årets slut	-6 401 676	-5 312 500
Ackumulerade uppskrivningar:		
-Vid årets början	31 750 000	-
-Årets uppskrivningar		31 750 000
Vid årets slut	31 750 000	31 750 000
Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivningar	-1 587 500	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 587 500	-1 587 500
Vid årets slut	-3 175 000	-1 587 500
Redovisat värde vid årets slut	43 956 863	46 100 000

Not 3 Långfristiga skulder

	2022	2021
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	14 091 902	16 759 652

Not 4 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Vi Invest Fastighet AB, org.nr 559229-8375, säte Stockholm.
Övergripande koncernredovisning upprättas av:
VI Invest AB, org.nr 556353-4188, säte Stockholm.

Underskrifter

Stockholm 2023-06-08



Martin Hosseini
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB

Org.nr. 559077 - 4641

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Fjäderholmarna ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Fjäderholmarna AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 8 juni 2023,
Grant Thornton Sweden AB



Lars Kjellgren
Auktoriserad revisor