

Årsredovisning

för

Fastighets AB Vinråen 9

556952-8432

Räkenskapsåret

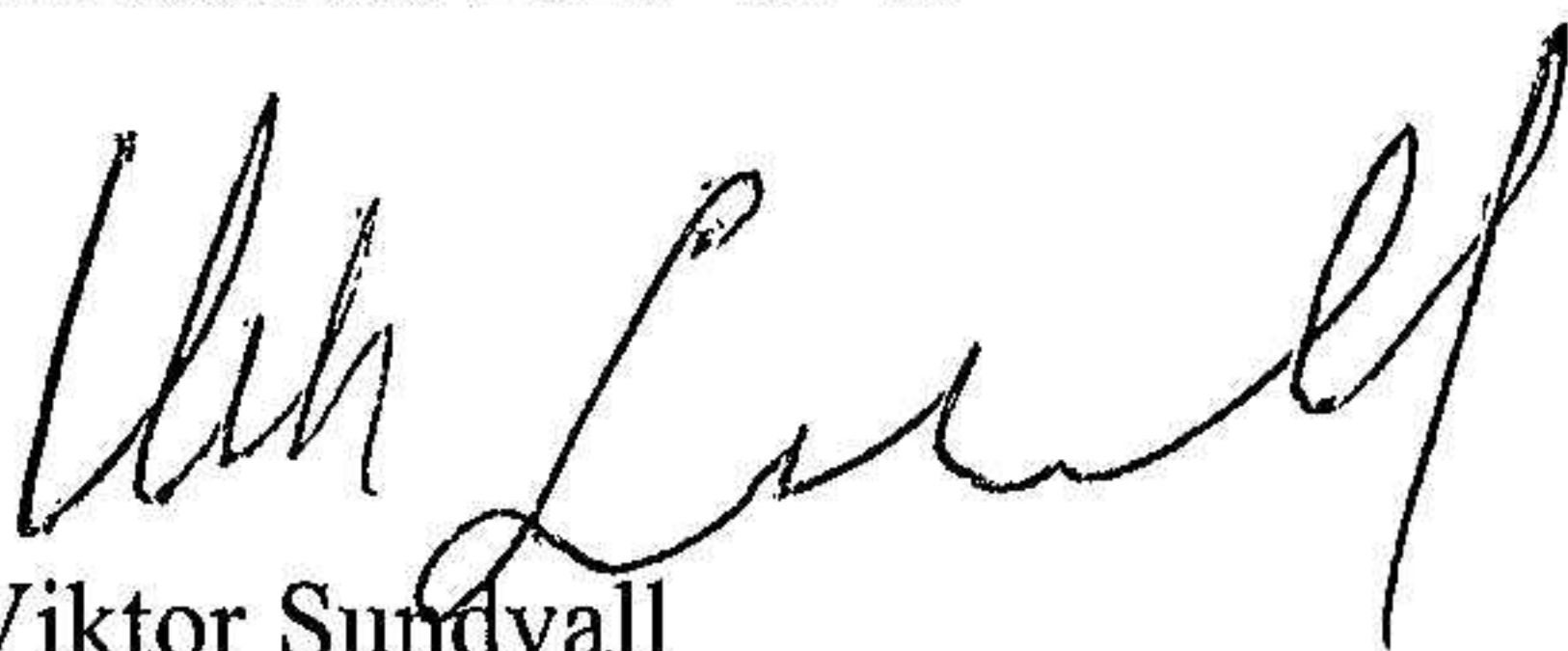
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinråen 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-19. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-03-19



Viktor Sundvall

Styrelsen för Fastighets AB Vinråen 9 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Viktiga förhållande och väsentliga händelser

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vinråen 9 i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Sedellunden 556703-5935.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 428	6 046	5 699	5 374
Resultat efter finansiella poster	-630	3 015	3 563	3 489
Balansomslutning	96 390	106 361	35 795	37 614
Soliditet (%)	0,1	0,8	1,2	1,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	377 328	389 380	816 708
Disposition enligt beslut av årsstämman:		389 380	-389 380	0
Erhållna aktieägartillskott		3 955 000		3 955 000
Årets resultat			-4 719 860	-4 719 860
Belopp vid årets utgång	50 000	4 721 708	-4 719 860	51 848

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 721 707
årets förlust	-4 719 860
	1 847
disponeras så att i ny räkning överföres	1 847

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Hysesintäkter	3	6 427 859	6 046 247
Övriga rörelseintäkter	3	52 079	70 623
		6 479 938	6 116 870
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-1 375 911	-1 271 368
Övriga externa kostnader		-380 281	-607 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-549 552	-533 072
		-2 305 744	-2 412 253
Rörelseresultat		4 174 194	3 704 617
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		214	2 216
Räntekostnader	4	-4 804 075	-691 209
		-4 803 861	-688 993
Resultat efter finansiella poster		-629 667	3 015 624
Bokslutsdispositioner	5	-4 115 741	-2 481 413
Resultat före skatt		-4 745 408	534 211
Skatt på årets resultat	6	25 548	-144 831
Årets resultat		-4 719 860	389 380

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 246 093	30 795 645
		30 246 093	30 795 645
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjutna skattefordringar	8	248 565	223 309
		248 565	223 309
Summa anläggningstillgångar		30 494 658	31 018 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	9	65 840 789	75 312 623
Aktuella skattefordringar		34 093	0
Övriga kortfristiga fordringar	10	20 433	5 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	0	24 576
		65 895 315	75 342 491
Summa omsättningstillgångar		65 895 315	75 342 491
SUMMA TILLGÅNGAR		96 389 973	106 361 445

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

4 721 707

377 328

Årets resultat

-4 719 860

389 380

1 847

766 708

Summa eget kapital

51 847

816 708

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

64 000 000

66 000 000

Summa långfristiga skulder

64 000 000

66 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

85 250

156 825

Skulder till koncernföretag

28 817 717

34 749 626

Aktuella skatteskulder

0

86 613

Övriga kortfristiga skulder

2 284 336

2 611 709

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

1 150 823

1 939 964

Summa kortfristiga skulder

32 338 126

39 544 737

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

96 389 973

106 361 445

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrningen sker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stomme	50-100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
El	40 år
Värme	50 år
Ventilation	25 år
Övrig	10 år

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Not 1 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning		
	66 000 000	66 000 000
	66 000 000	66 000 000

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Åke Sundvall AB med organisationsnummer 556628-2777 med säte i Stockholm.

Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättning		
Hysesintäkter	6 427 859	6 046 246
	6 427 859	6 046 246
Övriga intäkter		
Brandkontoret utdelning	52 079	70 623
	52 079	70 623

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	-4 804 056	-691 027
Övriga räntekostnader	-19	-182
	-4 804 075	-691 209

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-4 115 741	-2 481 413
	-4 115 741	-2 481 413

Not 6 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	0	-168 615
Justering avseende tidigare år	0	-1 129
Uppskjuten skatt	25 256	24 913
Totalt redovisad skatt	25 256	-144 831

	2024	2023
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	-4 745 408	534 211
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	977 554	-110 047
Justering avseende skatter för föregående år	292	-1 129
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	0	29
Uppskjuten skatt	25 256	0
Andra bokförda kostnader	-400	-437
Andra bokförda intäkter	44	453
Skatt avseende temporär skillnad fastigheter	-25 256	0
Justering avseende kvarstående räntenetto	-951 942	-33 700
Redovisad effektiv skatt	25 548	-144 831

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 423 789	33 651 251
Inköp	0	1 772 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 423 789	35 423 789
Ingående avskrivningar	-4 628 144	-4 095 072
Årets avskrivningar	-549 552	-533 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 177 696	-4 628 144
Utgående redovisat värde	30 246 093	30 795 645

Skattemässiga ackumulerade avskrivningar uppgår per 2024-12-31 till 3 971 071.

Not 8 Uppskjuten skatt

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader fastigheter	248 565	248 565
	248 565	248 565

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader fastigheter	223 309	223 309
	223 309	223 309

Not 9 Likvida medel

Bolagets likvida medel ingår från 2023 i Åke Sundvall AB's centralkontostruktur, därmed är bolagets likvida tillgångar en koncernfordran mot Åke Sundvall AB.

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värden	0	5 918 704
Omklassificering till Cashpool	0	-5 918 704
Kassa bank	0	0
Ingående värde	75 312 623	0
Omklassificeringar	0	5 918 704
Årets förändring	-9 471 834	69 393 919
Utgående Cashpool, del av koncernfordran	65 840 789	75 312 623
Utgående redovisat värde	65 840 789	75 312 623

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	2 625	5 292
Momsfordran	17 808	0
	20 433	5 292

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	0	24 576
	0	24 576

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal Aktier	500	100
	500	

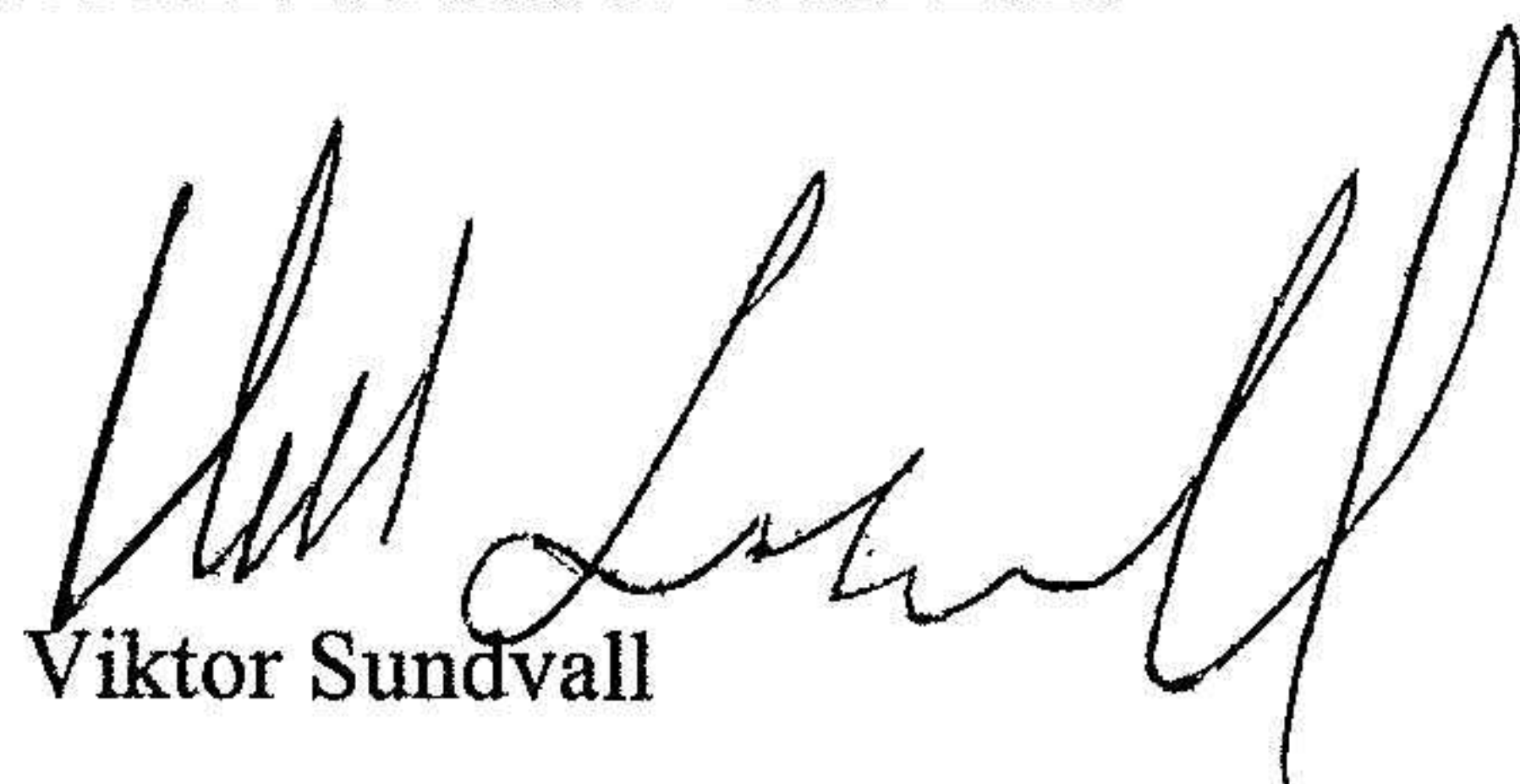
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 039 877	1 212 926
Upplupna driftskostnader	110 946	727 038
	1 150 823	1 939 964

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den 19 mars 2025



Viktor Sundvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vinråen 9, org.nr 556952-8432

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vinråen 9 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vinråen 9s finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för Fastighets AB Vinråen 9.

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 Fastighets AB Vinråen 9 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 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 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Vinråen 9 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighets AB Vinråen 9 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 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

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 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.

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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 19 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

