

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4**  
559085-9467

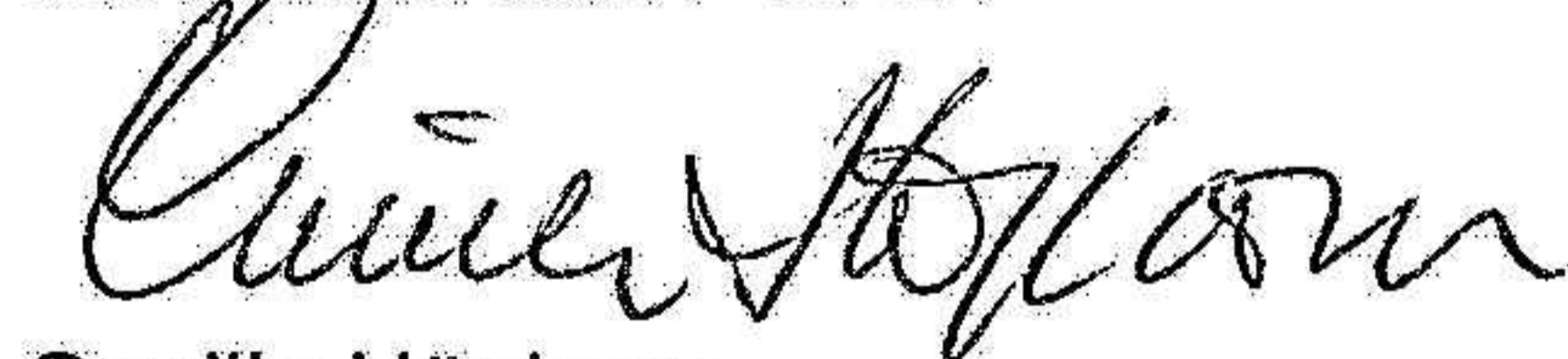
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-21. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-05-21



Gunilla Högbom  
Verkställande direktör





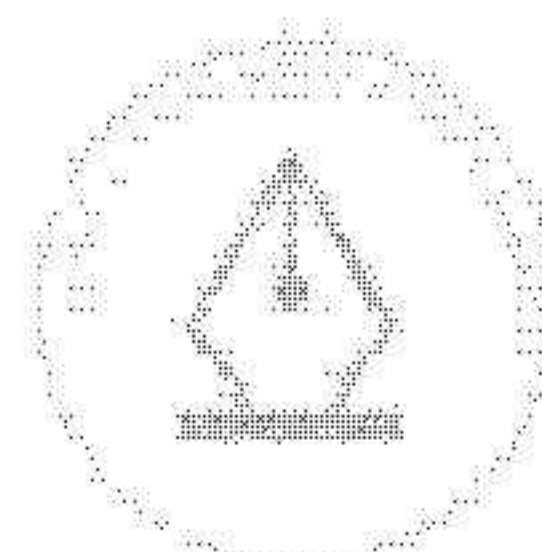
## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 6 610 349, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	6 441 201
Årets resultat	169 148
Totalt	<u>6 610 349</u>
Disponeras för	
Utdelning ( 6 400 kronor per aktie )	6 400 000
Balanseras i ny räkning	210 349
Summa	<u>6 610 349</u>

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktieföretagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

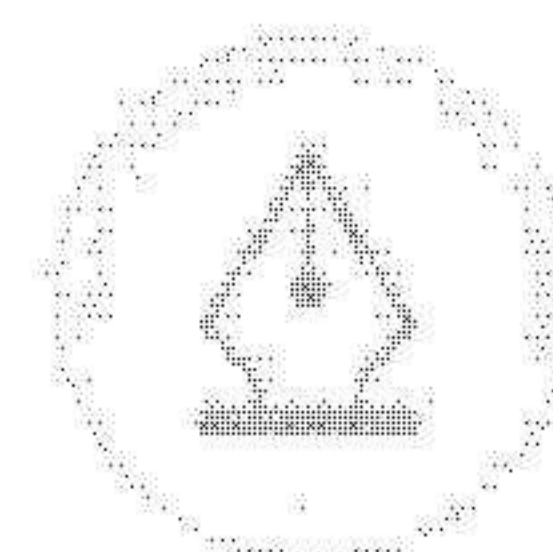
Document ID:  
5E7C4E5D-0A4C-4E5F-8E5E-11E5B0A1A

2024071226287



## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	10 958	11 056
Summa materiella anläggningstillgångar		10 958	11 056
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		10 958	11 056
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		498	195
Övriga fordringar		24	40
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		38	80
Summa kortfristiga fordringar		560	315
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		560	315
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		11 518	11 371



This file is sealed with a digital signature.  
There is a guarantee for the authenticity  
of the document.

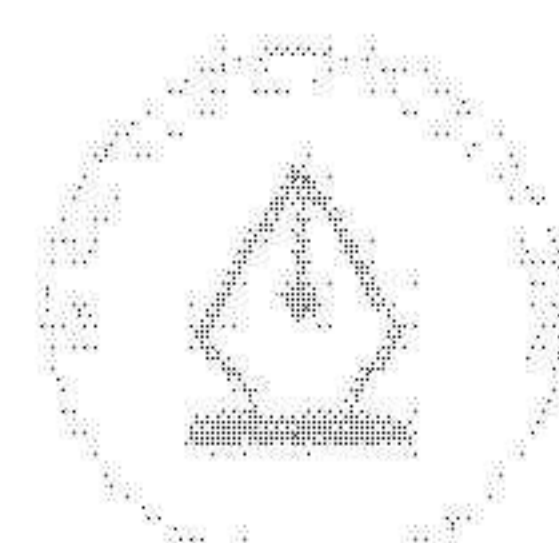
DocuSign ID:  
6af76a28c28e-4912-8071-4011-147383411418

2024052914908  
2024071226291

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital ( 1 000 aktier )		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 441	200
Årets resultat		169	173
Summa fritt eget kapital		6 610	373
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 710</b>	<b>473</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	7	600	1 150
Summa långfristiga skulder		600	1 150
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		287	336
Skulder till koncernföretag		2 763	7 782
Skatteskulder		65	63
Övriga skulder		139	227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		954	1 340
Summa kortfristiga skulder		4 208	9 748
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 518</b>	<b>11 371</b>

2024052914609  
2024071226293



This file is sealed with a digital signature.  
The digital signature is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Skatteverket  
Sveavägen 10, SE-103 33 Stockholm



**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	7	-
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	71	81
<b>Summa</b>	<b>78</b>	<b>81</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-159	-78
<b>Summa</b>	<b>-159</b>	<b>-78</b>

**Not 5 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncernbidrag	-4 000	-3 734
<b>Totalt</b>	<b>-4 000</b>	<b>-3 734</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 586	11 586
Vid årets slut	11 586	11 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-530	-432
-Årets avskrivning enligt plan	-98	-98
Vid årets slut	-628	-530
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 958</b>	<b>11 056</b>
Taxeringsvärden byggnader	91 800	91 800
Taxeringsvärden mark	69 400	69 400
	<b>161 200</b>	<b>161 200</b>

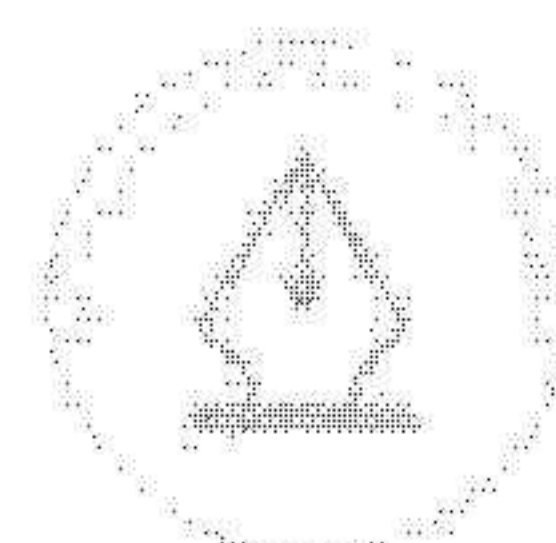
**Not 7 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition	600	1 150
	<b>600</b>	<b>1 150</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

År 2024 har inletts med bibehållande av de ny högre räntenivåerna. Då inflationen avsevärt avmattats så är den allmänna bedömningen att räntorna kommer att sjunka något under kalenderåret. Sammantaget innebär det en avvaktande fastighetsmarknad. Hyresmarknaden för bolagets fastigheter i Stockholms innerstad är fortsatt stabil.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade är Bolaget väl rustat även om det skulle uppstå större förändringar på hyres- och fastighetsmarknaden.



This file is signed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Sammanfattning  
0120240101-20240101 (20240101)

2024052914611  
2024071226397



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4  
Org.nr 559085-9467

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4s finansiella ställning per den 2023-12-31 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### 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.

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 och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 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 försummelse 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

2024071226305



# Document history

COMPLETED BY ALL  
17.04.2024 18:36  
SENT BY OWNER  
Emma Vinberg · 17.04.2024 18:06  
DOCUMENT ID:  
HyMTQdaxR  
ENVELOPE ID:  
ByNimuTIA-HyMTQdaxR

DOCUMENT NAME:  
Revisionsberättelse - Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 4 AB - ÅR 2  
023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LINNEA NYSTRÖM linnea.nystrom@re-allians.se	Signed Authenticated	17.04.2024 18:36 17.04.2024 18:32	eID High	Swedish BankID (DOB: 1989/03/16) Swedish BankID (SSN: 198903168949)

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

