

Årsredovisning för
Vianova Fastigheter AB
556445-4584

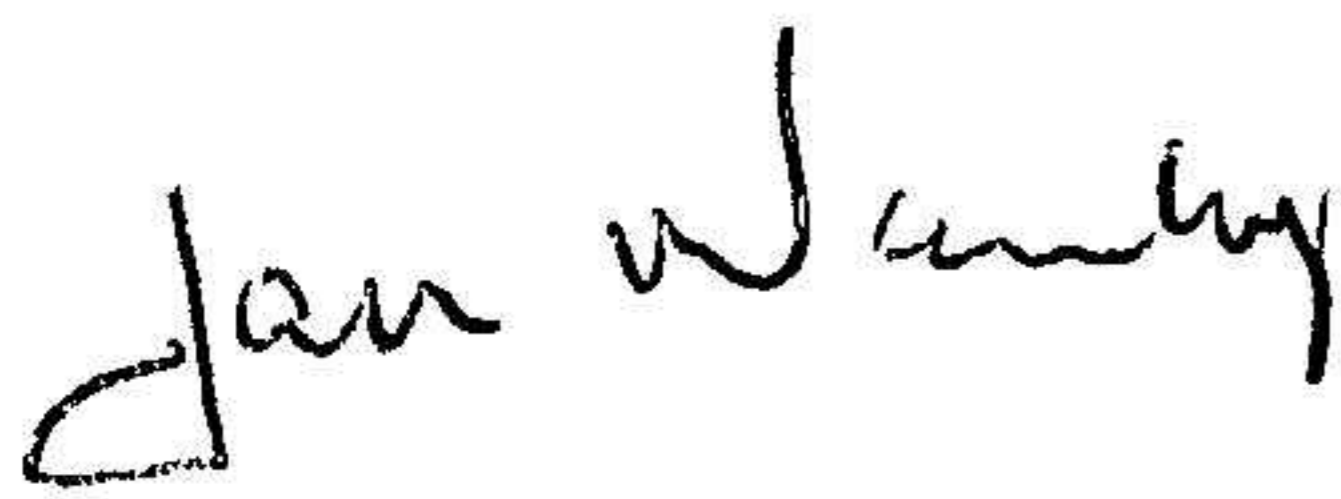
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vianova Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2023-06-16. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2023-06-19



Jan Norrby

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vianova Fastigheter AB, 556445-4584, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, bebygga, förvärva och förvalta och försälja fastigheter eller tomträtter med bostäder, lokaler samt därmed förenlig verksamhet. samt bedriva handel med värdepapper. Beläggningen är fortsatt god.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i SEK 2019
Nettoomsättning	5 847 380	5 799 608	5 062 835	5 973 641
Resultat efter finansiella poster	911 695	767 609	-486 465	126 407
Soliditet, %	44	44	40	44

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	900 000	180 000	14 261 963	603 399
Utdelning			-900 000	
Omföring av föreg års vinst			603 399	-603 399
Årets resultat				715 196
Vid årets slut	900 000	180 000	13 965 362	715 196

Resultatdisposition

	Belopp i SEK
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 14 680 558 , disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	13 965 361
Årets resultat	715 197
Totalt	14 680 558
Disponeras för	
Utdelning, [9000 aktier * 100]	900 000
Balanseras i ny räkning	13 780 558
Summa	14 680 558

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

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		5 847 380	5 799 608
Övriga rörelseintäkter		76 041	55 476
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		5 923 421	5 855 084
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-3 490 414	-3 404 862
Personalkostnader	2	-1 067 835	-1 089 704
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-213 036	-426 076
Summa rörelsekostnader		-4 771 285	-4 920 642
Rörelseresultat		1 152 136	934 442
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		241	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 682	-166 860
Summa finansiella poster		-240 441	-166 833
Resultat efter finansiella poster		911 695	767 609
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		911 695	767 609
Skatter			
Skatt på årets resultat		-196 499	-164 210
Årets resultat		715 196	603 399

2023071009165

fw

Balansräkning

Belopp i SEK

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	10 864 363	13 475 974
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		279 850	179 850
Summa materiella anläggningstillgångar		11 144 213	13 655 824

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	6	413 000	413 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		316 950	316 950
Andra långfristiga fordringar	8	23 206 802	20 683 826
Summa finansiella anläggningstillgångar		23 936 752	21 413 776

Summa anläggningstillgångar

35 080 965

35 069 600

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		126 609	102 589
Övriga fordringar		733 754	830 308
Summa kortfristiga fordringar		860 363	932 897

Kassa och bank

Kassa och bank		-	575 000
Summa kassa och bank		-	575 000

Summa omsättningstillgångar

860 363

1 507 897

SUMMA TILLGÅNGAR

35 941 328

36 577 497

2023071009166

AW

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		900 000	900 000
Reservfond		180 000	180 000
Summa bundet eget kapital		1 080 000	1 080 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 965 361	14 261 963
Årets resultat		715 196	603 399
Summa fritt eget kapital		14 680 557	14 865 362
Summa eget kapital		15 760 557	15 945 362
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		250 000	250 000
Summa obeskattade reserver		250 000	250 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		546 711	320 311
Övriga skulder till kreditinstitut		13 452 264	13 959 464
Övriga skulder	9	1 263 756	1 183 686
Summa långfristiga skulder		15 262 731	15 463 461
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		126 276	98 491
Skatteskulder		241 040	257 042
Övriga skulder		3 437 897	3 771 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		862 827	792 120
Summa kortfristiga skulder		4 668 040	4 918 674
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 941 328	36 577 497

2023071009167

JW

Noter

Belopp i SEK 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Personal

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Medelantalet anställda	<u>2</u>	<u>2</u>
Summa	2	2

dw

2023071009168

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 144 392	22 677 298
-Avyttringar och utrangeringar		-4 532 903
Vid årets slut	18 144 392	18 144 395
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 668 418	-5 741 182
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		1 285 802
-Årets avskrivning	-213 036	-213 038
Vid årets slut	-4 881 454	-4 668 418
Redovisat värde vid årets slut	13 262 938	13 475 977
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	7 524 500	8 189 503
Akkumulerade nedskrivningar	-2 398 575	-665 000
Redovisat värde vid årets slut	5 125 925	7 524 503

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 984 718	3 984 718
Vid årets slut	3 984 718	3 984 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 984 718	-3 984 718
Vid årets slut	-3 984 718	-3 984 718
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	922 327	922 327
Vid årets slut	922 327	922 327
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-922 327	-922 327
Vid årets slut	-922 327	-922 327
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	413 000	413 000
Redovisat värde vid årets slut	413 000	413 000

Handwritten mark

2023071009169

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	316 950	316 950
Redovisat värde vid årets slut	316 950	316 950

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 683 825	20 499 007
-Tillkommande fordringar	2 522 976	184 818
Redovisat värde vid årets slut	23 206 801	20 683 825

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	10 916 272	11 423 464
	10 916 272	11 423 464

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckning	2 800 000	2 800 000
Fastighetsinteckning	17 869 100	21 485 100
	20 669 100	24 285 100
Summa ställda säkerheter	20 669 100	24 285 100

Eventalförpliktelser

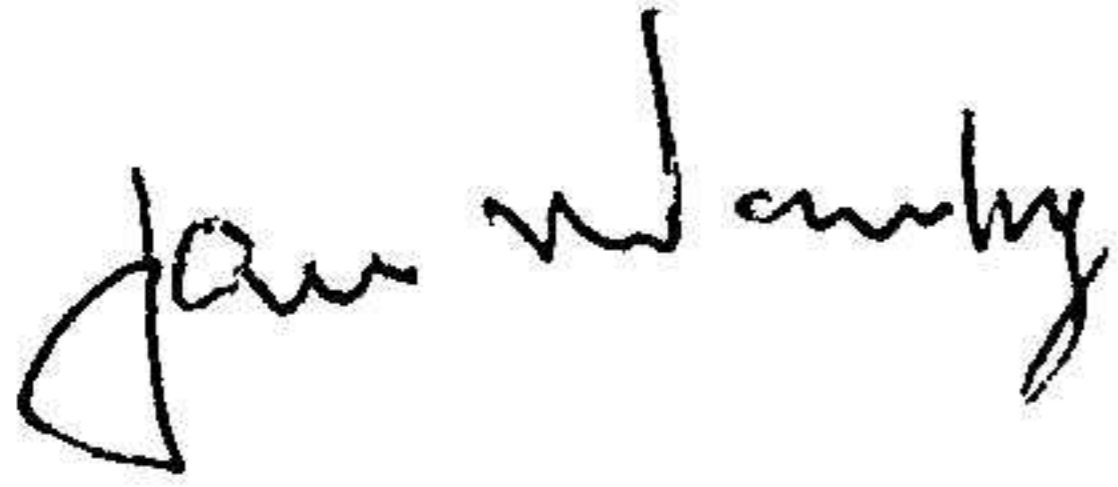
inga inga

DW

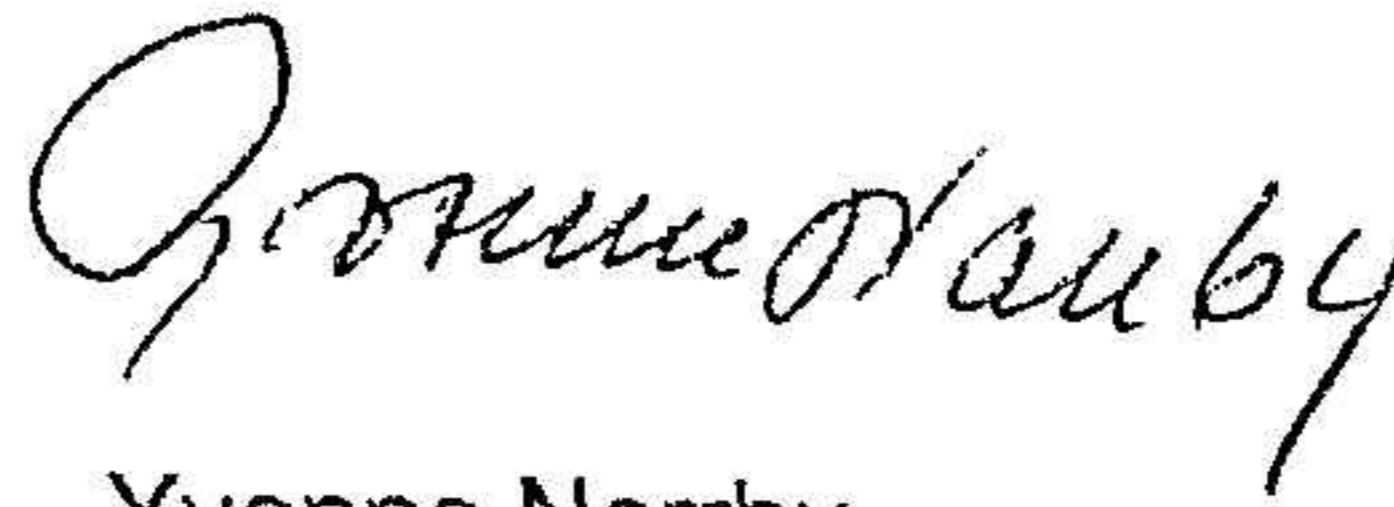
2023071009170

Underskrifter

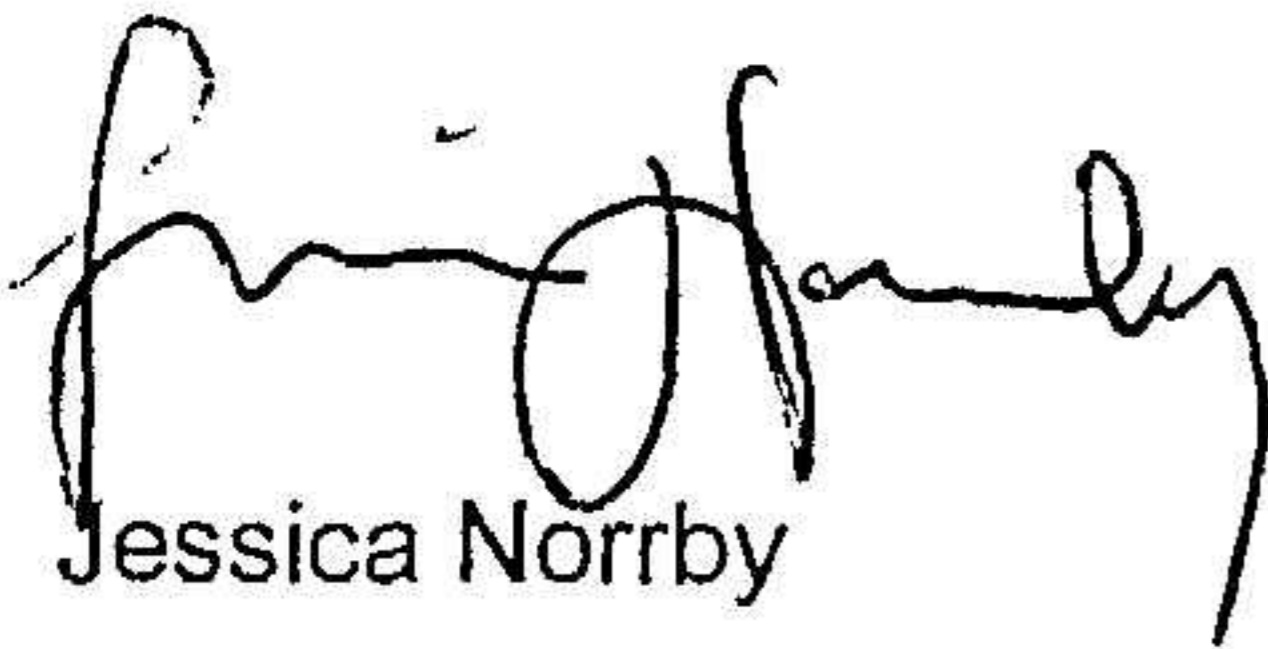
Stockholm 2023-06-08



Jan Norrby
Verkställande direktör



Yvonne Norrby

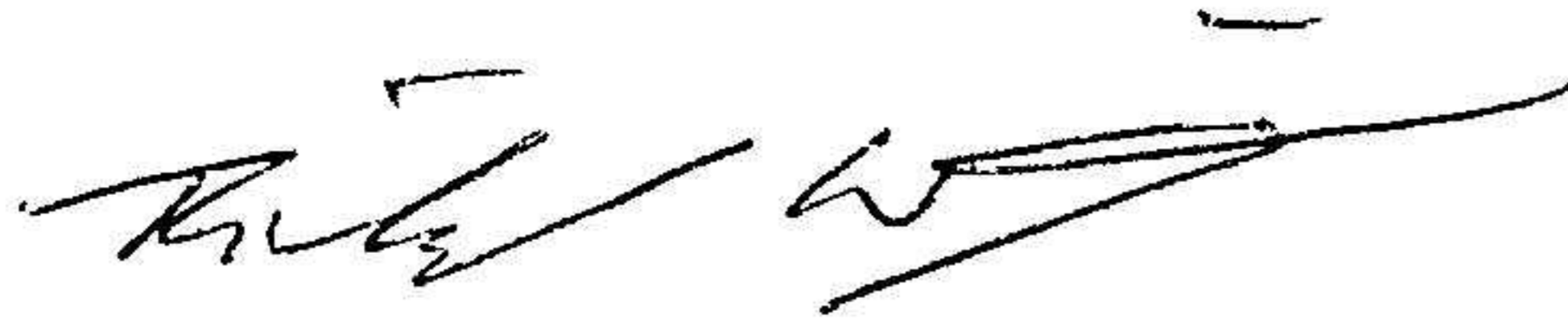


Jessica Norrby



Josefine Norrby

Min revisionsberättelse har lämnats den: 2023-06-15



Rickard Norinder
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



2023071009171

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vianova Fastigheter Aktiebolag
Org.nr. 556445-4584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vianova Fastigheter Aktiebolag för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vianova Fastigheter Aktiebolags 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 Vianova Fastigheter Aktiebolag enligt god revisionssed 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 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 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. 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, förfälskning, 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 Vianova Fastigheter Aktiebolag 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 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 Vianova Fastigheter Aktiebolag enligt god revisionssed 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.

Växjö den 15 juni 2023



Rickard Norinder

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

2023071009172