

Årsredovisning
för
Samfastigheter Vivsta AB
559030-2229

Räkenskapsåret
2021-09-01 - 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Samfastigheter Vivsta AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 31 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 31 maj 2023



Poyan Katebi

Årsredovisning
för
Samfastigheter Vivsta AB

559030-2229

Räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-12-31

Styrelsen och verkställande direktören för Samfastigheter Vivsta AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-12-31.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget bedriver förvaltning av egenägda fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Bolaget fått en ny ägare. Sedan 2022-08-31 ingår Bolaget i Samfastigheter-koncernen med Samfastigheter i Norden AB (559165-1145) som Moderbolag och Samfastigheter Holding Förvärv AB (559362-7952) som Holdingbolag.

Vidare har Bolaget påbörjat en fusion genom absorption med Samfastigheter Förvärv 3 AB (559379-1899) som förväntas slutföras januari 2023. Samfastigheter Förvärv 3 AB ska upplösas och uppgå i Bolaget.

Bolaget har också skrivit på fyra nya hyresavtal under året. På Plan 0 tillträdde Timrå Matcenter AB (559202-9143) den 2022-05-01 som ny hyresgäst. På Plan -1, 0, 1 och 2 tillträdde Västernorrland Utveckling & Omvårdnad AB (556676-4576) den 2022-09-01 som hyresgäst.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21
	(16 mån)	
Nettoomsättning	4 299	3 670
Resultat efter finansiella poster	315	451
Soliditet (%)	1,6	0,6

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	100 904	842	151 746
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		842	-842	0
Årets resultat			250 332	250 332
Belopp vid årets utgång	50 000	101 746	250 332	402 078

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	101 746
årets vinst	250 332
	352 078
disponeras så att	
i ny räkning överföres	352 078
	352 078

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2023060709117

Resultaträkning

Not

2021-09-01
-2022-12-31
(16 mån)

2020-09-01
-2021-08-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

4 299 264

3 669 936

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

4 299 264

3 669 936

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-1 926 936

-1 477 554

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella
anläggningstillgångar

-700 433

-520 872

Övriga rörelsekostnader

-53 202

-652 740

Summa rörelsekostnader

-2 680 571

-2 651 166

Rörelseresultat

1 618 693

1 018 770

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

7

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 303 353

-567 438

Summa finansiella poster

-1 303 346

-567 438

Resultat efter finansiella poster

315 347

451 332

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-450 000

Summa bokslutsdispositioner

0

-450 000

Resultat före skatt

315 347

1 332

Skatter

Skatt på årets resultat

-65 015

-490

Årets resultat

250 332

842

2023060709118

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

2

24 065 929

24 263 900

Inventarier, verktyg och installationer

3

20 693

82 481

Summa materiella anläggningstillgångar

24 086 622

24 346 381

Summa anläggningstillgångar

24 086 622

24 346 381

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

775 285

17 709

Övriga fordringar

267 846

372 076

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

36 404

0

Summa kortfristiga fordringar

1 079 535

389 785

Kassa och bank

Kassa och bank

372 273

161 489

Summa kassa och bank

372 273

161 489

Summa omsättningstillgångar

1 451 808

551 274

SUMMA TILLGÅNGAR

25 538 430

24 897 655

2023060709119

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

101 746

100 904

Årets resultat

250 332

842

Summa fritt eget kapital

352 078

101 746

Summa eget kapital

402 078

151 746

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

21 500 000

20 498 620

Skulder till koncernföretag

2 346 407

2 560 000

Summa långfristiga skulder

23 846 407

23 058 620

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

0

748 000

Leverantörsskulder

370 340

31 923

Skulder till koncernföretag

0

500 000

Skatteskulder

76 092

59 362

Övriga skulder

0

50 402

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

843 513

297 602

Summa kortfristiga skulder

1 289 945

1 687 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 538 430

24 897 655

2023060709120

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 710 687	31 761 248
Inköp	493 876	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 050 561
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 204 563	26 710 687
Ingående avskrivningar	-2 446 787	-2 341 594
Försäljningar/utrangeringar	0	397 821
Årets avskrivningar	-691 847	-503 014
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 138 634	-2 446 787
Utgående redovisat värde	24 065 929	24 263 900

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	178 577	178 577
Försäljningar/utrangeringar	-114 182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 395	178 577
Ingående avskrivningar	-96 096	-78 238
Försäljningar/utrangeringar	60 980	0
Årets avskrivningar	-8 586	-17 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 702	-96 096
Utgående redovisat värde	20 693	82 481

2023060709122

Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-08-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 500 000	20 498 620
	21 500 000	20 498 620

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 21 500 000 kronor (21 690 120 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-08-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	21 500 000	20 498 620
	21 500 000	20 498 620
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	748 000
	0	748 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-08-31
Fastighetsinteckning	38 500 000	19 437 000
	38 500 000	19 437 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Keyvan Houshmand
Ordförande

Ghader Mehravaran Navier

Poyan Katebi
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Mc Guire
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Alexander McGuire

2023-05-31 11:59:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

SAMFASTIGHETER VIVSTA AB Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: POYAN KATEBI

Poyan Katebi

2023-05-31 11:56:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GHADER MEHRAVARAN
NAVIER

Ghader Mehravaran Navier

2023-05-31 11:53:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KEYVAN HOUSHMAND

Keyvan Houshmand

2023-05-31 11:56:44 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023060709123

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Samfastigheter Vivsta AB, org.nr 559030-2229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Samfastigheter Vivsta AB för räkenskapsåret 1 september 2021 till 31 december 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Samfastigheter Vivsta 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 för Samfastigheter Vivsta AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Samfastigheter Vivsta AB enligt god revisorsred 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 24 februari 2022 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

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 revisionsred 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 och verkställande direktörens förvaltning för Samfastigheter Vivsta AB för räkenskapsåret 1 september 2021 till 31 december 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Samfastigheter Vivsta AB enligt god revisionsred 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 tryggt sätt. Den 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 tryggt 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 ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionsred 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 dag som framgår av elektronisk underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander McGuire
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-31 11:59:25 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER MC GUIRE

Datum

Alexander McGuire

Leveranskanal: E-post

2023060709126