

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	3
-balansräkning	4
-noter	6
-underskrifter	8

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-16.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av

Anders Branje, Verkställande direktör

2024-05-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet består av uthyrning och förvaltning av fastigheten Vinaman 3.

Efter ett par års omfattande ombyggnadsarbeten har under 2023 endast ett mindre antal renoverings- och underhållsarbeten genomförts. Under 2023 har därmed återigen alla ytor kunnat hyras ut. Företagets säte är Växjö.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 892 345	3 337 088	2 688 949	3 140 293
Resultat efter finansiella poster	117 842	-546 275	-476 214	72 481
Soliditet (%)	23,2	23,4	30,7	44,7

Definitioner av nyckeltal, se noter

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	166 000	6 400 000	34 000	-2 027 090	-546 275
Förändring av uppskrivningsfond		-160 000		160 000	
Balanseras i ny räkning				-546 275	546 275
Erhållna aktieägartillskott				400	
Årets resultat					117 842
Belopp vid årets utgång	<u>166 000</u>	<u>6 240 000</u>	<u>34 000</u>	<u>-2 412 965</u>	<u>117 842</u>

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 412 965
Årets resultat	<u>117 842</u>
	-2 295 123

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	<u>-2 295 123</u>
	-2 295 123

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.
Fastighetsaktiebolaget Vinaman
Org.nr. 556006-8990

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		3 892 345	3 337 088
Övriga rörelseintäkter		<u>62 981</u>	<u>19 852</u>
Summa rörelseintäkter		3 955 326	3 356 940
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 644 473	-3 233 978
Personalkostnader	2	-188 802	-153 471
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-413 354</u>	<u>-277 192</u>
Summa rörelsekostnader		-3 246 629	-3 664 641
Rörelseresultat		708 697	-307 701
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 186	3 971
Räntekostnader		<u>-592 041</u>	<u>-242 545</u>
Summa finansiella poster		-590 855	-238 574
Resultat efter finansiella poster		117 842	-546 275
Resultat före skatt		117 842	-546 275
Årets resultat		<u>117 842</u>	<u>-546 275</u>

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	15 760 851	15 901 498
Inventarier, verktyg och installationer	4	<u>366 648</u>	<u>297 576</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		16 127 499	16 199 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	<u>141 987</u>	<u>141 987</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		141 987	141 987
Summa anläggningstillgångar		16 269 486	16 341 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		826 339	580 053
Övriga fordringar		3	25 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>80 199</u>	<u>72 882</u>
Summa kortfristiga fordringar		906 541	678 192
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>663 258</u>	<u>178 098</u>
Summa kassa och bank		663 258	178 098
Summa omsättningstillgångar		1 569 799	856 290
SUMMA TILLGÅNGAR		17 839 285	17 197 351

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		166 000	166 000
Uppskrivningsfond	6	6 240 000	6 400 000
Reservfond		34 000	34 000
Summa bundet eget kapital		6 440 000	6 600 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 412 965	-2 027 090
Årets resultat		117 842	-546 275
Summa fritt eget kapital		-2 295 123	-2 573 365
Summa eget kapital		4 144 877	4 026 635
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	11 734 000	11 858 000
Summa långfristiga skulder		11 734 000	11 858 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		124 000	124 000
Förskott från kunder		0	11 165
Leverantörsskulder		510 765	85 333
Skatteskulder		12 159	11 936
Övriga skulder		39 472	5 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 274 012	1 074 368
Summa kortfristiga skulder		1 960 408	1 312 716
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 839 285	17 197 351

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	50-67
Inventarier, verktyg och installationer	5-20

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2023	2022
	Medelantal anställda Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	1,00	1,00

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	11 232 770	3 632 770
	Inköp	224 000	2 700 000
	Omklassificeringar	0	4 900 000
	Utgående anskaffningsvärden	11 456 770	11 232 770
	Ingående avskrivningar	-1 731 272	-1 668 342
	Årets avskrivningar	-204 647	-62 930
	Utgående avskrivningar	-1 935 919	-1 731 272
	Ingående uppskrivningar	6 400 000	6 560 000
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
	Utgående uppskrivningar	6 240 000	6 400 000
	Redovisat värde	15 760 851	15 901 498
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	8 200 000	8 200 000
	Byggnader	16 400 000	16 400 000
		24 600 000	24 600 000
Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 167 935	2 182 012
	Inköp	117 779	0
	Försäljningar/utrangeringar	0	-14 077
	Utgående anskaffningsvärden	2 285 714	2 167 935
	Ingående avskrivningar	-1 870 359	-1 816 097
	Årets avskrivningar	-48 707	-54 262
	Utgående avskrivningar	-1 919 066	-1 870 359
	Redovisat värde	366 648	297 576
Not 5	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	141 987	141 987
	Utgående anskaffningsvärden	141 987	141 987
	Redovisat värde	141 987	141 987

Fastighetsaktiebolaget Vinaman

Org.nr. 556006-8990

Not 6	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	6 400 000	6 560 000
	Avskrivning på uppskrivet belopp	-160 000	-160 000
	Belopp vid årets utgång	6 240 000	6 400 000

Not 7	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förfaller senare än 5 år	11 238 000	11 362 000

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Växjö

Bengt Arvidsson
Bengt Arvidsson

Thorwald Burman
Thorwald Burman

Håkan Kroon
Håkan Kroon

2024-04-17

2024-04-17

2024-04-17

Alexander Levin
Alexander Levin

Johan Mansfeld
Johan Mansfeld

Anders Branje
Anders Branje

2024-04-17

2024-04-17

Verkställande direktör
2024-04-17

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2024.

Håkan Davidsson
Håkan Davidsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Vinaman, org.nr 556006-8990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Vinaman för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Vinamans finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vinaman enligt god revisorsred 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, förfalskning, 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 Fastighetsaktiebolaget Vinaman för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vinaman enligt god revisorsred 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
2024-04-17

Håkan Davidsson
Håkan Davidsson
Auktoriserad revisor