

FASTIGHETSAKTIEBOLAGET VIRTUOSEN 7

Org.nr 559085-9491

2023050403420

ÅRSREDOVISNING 2022

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, och dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 27 april 2023. Stämman beslöt tillika att godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna vinsten.

Stockholm 2023-05-03



Lars Olof Larson

2023050403409

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7
559085-9491

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9



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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7, 559085-9491, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt via dotterbolag, bedriva förvaltning av fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Humlegårdsmästaren 4 med adressen Sturegatan 34 i centrala Stockholm. Fastighetens marknadsvärde är väsentligt högre än det redovisade.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har kriget i Ukraina samt en tilltagande inflation och stigande räntor i västvärlden förändrat omvärlden.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i Tkr 2019
Nettoomsättning	10 655	8 229	6 528	7 270
Resultat efter finansiella poster	5 444	-5 071	-6 006	1 033
Soliditet, %	2,7	2,3	1,9	2,7

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	398
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Utdelning		-198
Årets resultat		199
Vid årets slut	100	399



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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

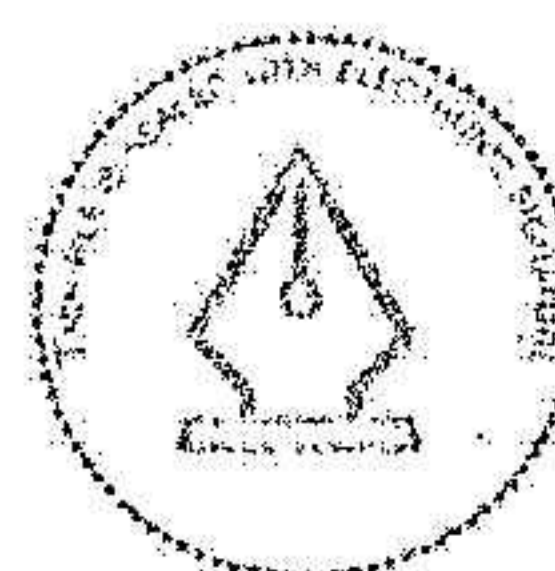
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 399 028, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	200 388
Årets resultat	198 640
Totalt	<hr/> 399 028
Disponeras för	
Utdelning (199 kronor per aktie)	199 000
Balanseras i ny räkning	200 028
Summa	<hr/> 399 028

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.

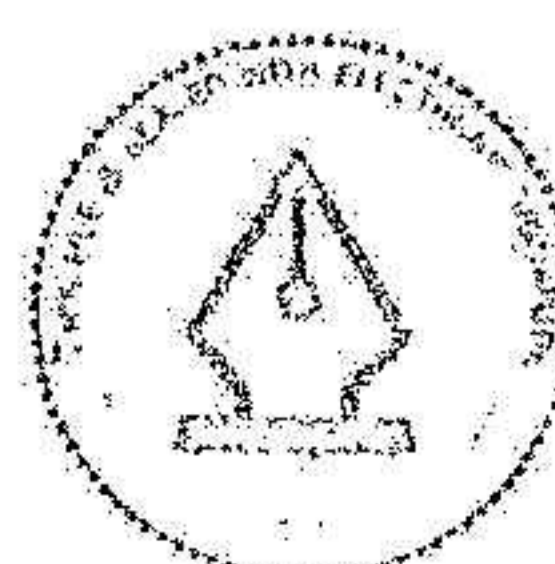
Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

2023050403411

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	10 655	8 229
Övriga rörelseintäkter		2	44
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		10 657	8 273
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 297	-12 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459	-459
Summa rörelsekostnader		-4 756	-12 935
Rörelseresultat		5 901	-4 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	13	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-470	-421
Summa finansiella poster		-457	-409
Resultat efter finansiella poster		5 444	-5 071
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	5	-	5 460
Lämnade koncernbidrag		-5 054	-
Förändring av överavskrivningar		-191	-191
Summa bokslutsdispositioner		-5 245	5 269
Resultat före skatt		199	198
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		199	198

2023050403412



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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	38 785	39 052
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	1 149	1 341
Summa materiella anläggningstillgångar		39 934	40 393
Summa anläggningstillgångar		39 934	40 393
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 645	1
Övriga fordringar		1	847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84	28
Summa kortfristiga fordringar		1 730	876
Summa omsättningstillgångar		1 730	876
SUMMA TILLGÅNGAR		41 664	41 269

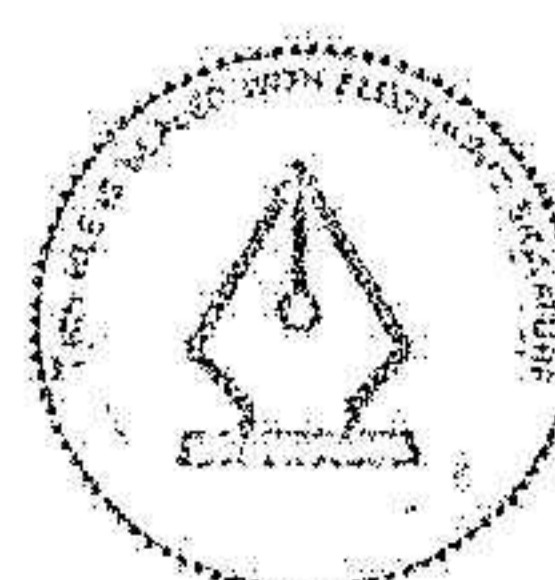


This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		200	201
Årets resultat		199	198
Summa fritt eget kapital		399	399
Summa eget kapital		499	499
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar		766	574
Summa obeskattade reserver		766	574
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	1 482	1 482
Summa långfristiga skulder		1 482	1 482
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		420	737
Skulder till koncernföretag		34 933	37 434
Skatteskulder		265	62
Övriga skulder		624	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 675	481
Summa kortfristiga skulder		38 917	38 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 664	41 269



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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

2023050403414

Noter

Belopp i Tkr 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.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	10

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

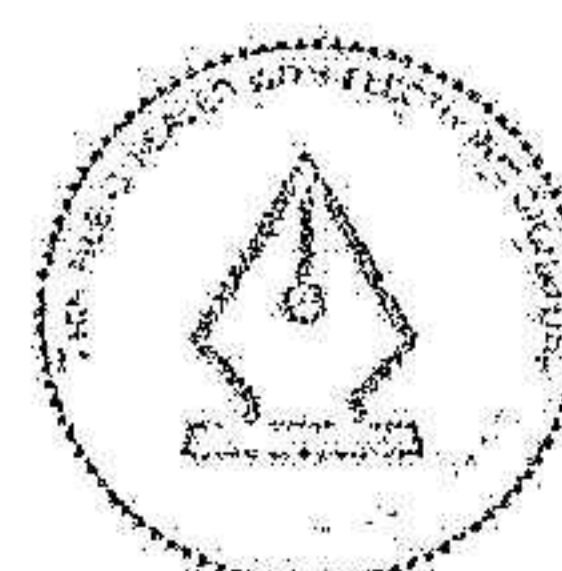
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar



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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hysesintäkter	10 655	8 229
Summa	10 655	8 229

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	13	12
Summa	13	12

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

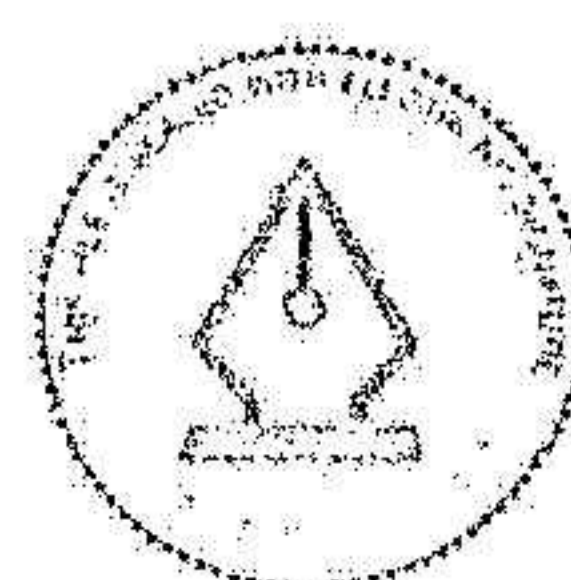
	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-469	-421
Räntekostnader, övriga	-1	-
Summa	-470	-421

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	-	5 460
Lämnade koncernbidrag	-5 054	-
Avskrivningar utöver plan	-191	-191
Totalt	-5 245	5 269

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 825	42 825
Vid årets slut	42 825	42 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 772	-3 505
-Årets avskrivning enligt plan	-268	-268
Vid årets slut	-4 040	-3 773
Redovisat värde vid årets slut	38 785	39 052
Taxeringsvärden byggnader	58 911	32 336
Taxeringsvärden mark	46 800	39 800
	105 711	72 136



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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 040	3 040
Vid årets slut	3 040	3 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 699	-1 508
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-192	-191
Vid årets slut	-1 891	-1 699
Redovisat värde vid årets slut	1 149	1 341

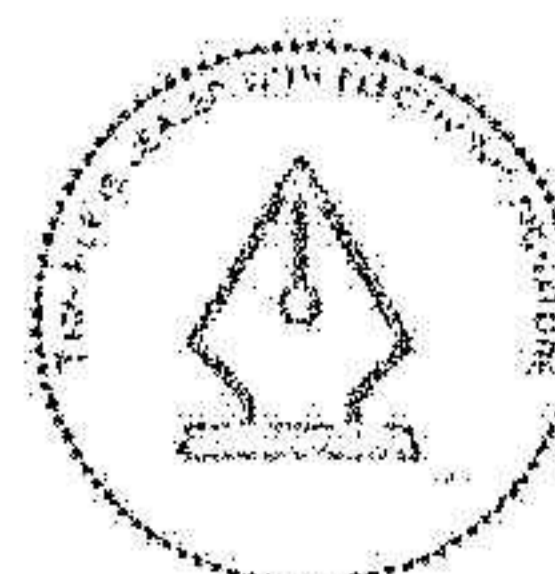
Not 8 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdeposition	1 482	1 482
	1 482	1 482

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den svenska fastighetsmarknaden är avvaktande och allt högre finansieringskostnader har lett till sänkta marknadsvärden på flera delmarknader. Lokalyresmarknaden i Stockholms innerstad har visat sig robust med fortsatt stabila hyresnivåer. Den kraftigt stigande inflationen 2022 innebar att många löpande hyreskontraktet med index gav en hyreshöjning på 10,8 % från 1 januari 2023. Detta gav viss kompensation för kostnadsökningar i fastighetsverksamheten.

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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

Not 10 Koncernuppgifter

Pensan AB, org.nr 559212-2625 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995 med säte i Stockholm.
Fastighets AB Virtuosen äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8.

Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Bo Ennerberg
Styrelseordförande

Lars- Olof Larson
Styrelseledamot

Gunilla Högbom
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor



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

Document ID:
9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

List of Signatures

Page 1/1



ÅR 2022 Virtuosen 7.pdf

Name	Method	Signed at
BO ENNERBERG	BANKID	2023-04-26 18:14 GMT+02
JONAS SVENSSON	BANKID	2023-04-26 14:42 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2023-04-26 14:29 GMT+02
Gunilla Högbom	BANKID	2023-04-26 14:23 GMT+02



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

External reference: 9DD83E2D1C85413D881E2D11FE71BE33

2023050403419



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7, org.nr 559085-9491

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 enligt god revisors sed 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 att 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 revisions sed 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 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.



Building a better
working world

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 av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 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 Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jonas Svensson
Auktoriserad revisor

2023050403422

2023050403422

