

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighets AB Vinråen 9**  
556952-8432

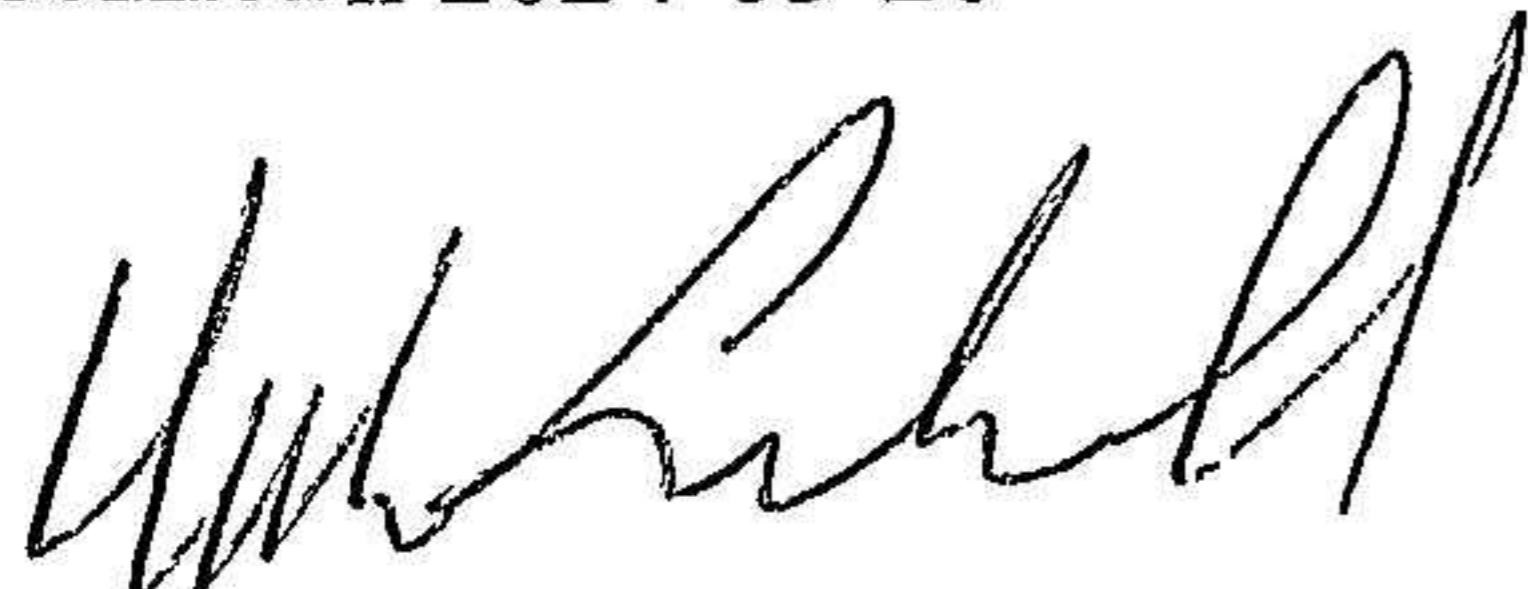
Räkenskapsåret  
2023

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinråen 9 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2024-03-20



Viktor Sundvall

Styrelsen för Fastighets AB Vinråen 9 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Viktiga förhållande och väsentliga händelser

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Vinråen 9 i Stockholm.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Sedellunden 556703-5935.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 046	5 699	5 374	4 869
Resultat efter finansiella poster	3 015	3 563	3 489	2 748
Balansomslutning	106 361	35 795	37 614	33 722
Soliditet (%)	0,8	1,2	1,4	1,8

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	475 584	-98 256	427 328
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-98 256	98 256	0
Årets resultat			389 380	389 380
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>377 328</b>	<b>389 380</b>	<b>816 708</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	377 328
årets vinst	389 380
	<b>766 708</b>

disponeras så att  
i ny räkning överföres

766 708

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Hysesintäkter	3	6 046 247	5 699 034
Övriga rörelseintäkter	3	70 623	56 235
		<b>6 116 870</b>	<b>5 755 269</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-1 271 368	-1 587 531
Övriga externa kostnader		-607 813	-91 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-533 072	-511 884
		<b>-2 412 253</b>	<b>-2 191 395</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 704 617</b>	<b>3 563 874</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 216	141
Räntekostnader	4	-691 209	-929
		<b>-688 993</b>	<b>-788</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 015 624</b>	<b>3 563 086</b>
Bokslutsdispositioner	5	-2 481 413	-3 686 143
<b>Resultat före skatt</b>		<b>534 211</b>	<b>-123 057</b>
Skatt på årets resultat	6	-144 831	24 801
<b>Årets resultat</b>		<b>389 380</b>	<b>-98 256</b>

W

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

30 795 645

29 556 179

**30 795 645**

**29 556 179**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Uppskjutna skattefordringar

8

223 309

198 396

**223 309**

**198 396**

**Summa anläggningstillgångar**

**31 018 954**

**29 754 575**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

15

75 312 623

0

Aktuella skattefordringar

0

83 902

Övriga kortfristiga fordringar

9

5 292

3 258

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

24 576

34 067

**75 342 491**

**121 227**

*Kassa och bank*

15

0

5 918 704

**Summa omsättningstillgångar**

**75 342 491**

**6 039 931**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**106 361 445**

**35 794 506**

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

11

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

377 328

475 584

Årets resultat

389 380

-98 256

**766 708**

**377 328**

**Summa eget kapital**

**816 708**

**427 328**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

66 000 000

0

**Summa långfristiga skulder**

**66 000 000**

**0**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

156 825

141 087

Skulder till koncernföretag

34 749 626

32 175 563

Aktuella skatteskulder

86 613

0

Övriga kortfristiga skulder

2 611 709

2 362 696

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 939 964

687 832

**Summa kortfristiga skulder**

**39 544 737**

**35 367 178**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**106 361 445**

**35 794 506**

V

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Hysesintäkterna redovisas i den period uthyrningen sker.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Stomme	50-100 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
El	40 år
Värme	50 år
Ventilation	25 år
Övrig	10 år

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.



### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Åke Sundvall AB med organisationsnummer 556628-2777 med säte i Stockholm.

### Not 3 Nettoomsättningens fördelning

	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>		
Hysesintäkter	6 046 246	5 699 034
	<b>6 046 246</b>	<b>5 699 034</b>
<b>Övriga intäkter</b>		
Brandkontoret utdelning	70 623	56 235
	<b>70 623</b>	<b>56 235</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	-691 027	0
Övriga räntekostnader	-182	-929
	<b>-691 209</b>	<b>-929</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-2 481 413	-3 686 143
	<b>-2 481 413</b>	<b>-3 686 143</b>

### Not 6 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-168 615	0
Justering avseende tidigare år	-1 129	0
Uppskjuten skatt	24 913	24 801
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-144 831</b>	<b>24 801</b>

*W*

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		534 211		-123 057
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	20,60	-110 047	20,60	25 350
Justering avseende skatter för föregående år		-1 129		0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång		29		0
Uppskjuten skatt		0		24 801
Andra bokförda kostnader		-437		-549
Andra bokförda intäkter		453		0
Skatt avseende temporär skillnad fastigheter		0		-24 801
Justering avseende kvarstående räntenetto		-33 700	0,00	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>27,11</b>	<b>-144 831</b>	<b>20,15</b>	<b>24 801</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 651 251	33 651 251
Inköp	1 772 538	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 423 789</b>	<b>33 651 251</b>
Ingående avskrivningar	-4 095 072	-3 583 188
Årets avskrivningar	-533 072	-511 884
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 628 144</b>	<b>-4 095 072</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 795 645</b>	<b>29 556 179</b>

Skattemässiga ackumulerade avskrivningar uppgår per 2023-12-31 till 3 544 120.

#### Not 8 Uppskjuten skatt

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader fastigheter	223 309	223 309
	<b>223 309</b>	<b>223 309</b>

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Netto
Skattepliktiga temporära skillnader fastigheter	198 396	198 396
	<b>198 396</b>	<b>198 396</b>

*Wd*

**Förändring av uppskjuten skatt**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisas i resultaträk.</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Avdragsgilla temporära skillnader	198 396	24 913	223 309
	<b>198 396</b>	<b>24 913</b>	<b>223 309</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	5 292	3 258
	<b>5 292</b>	<b>3 258</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Försäkring	24 576	34 067
	<b>24 576</b>	<b>34 067</b>

**Not 11 Antal aktier och kvotvärde**

	<b>Antal aktier</b>	<b>Kvot- värde</b>
Antal Aktier	500	100
	<b>500</b>	

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	1 212 926	630 647
Upplupna driftskostnader	727 038	57 185
	<b>1 939 964</b>	<b>687 832</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Fastighetsinteckning</b>		
	66 000 000	0
	<b>66 000 000</b>	<b>0</b>

**Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**


Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

### Not 15 Likvida medel

Bolagets likvida medel ingår från 2023 i Åke Sundvall AB's centralkontostruktur, därmed är bolagets likvida tillgångar en koncernfordran mot Åke Sundvall AB.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående värden	5 918 704	5 918 704
Omklassificering till Cashpool	-5 918 704	0
<b>Kassa bank</b>	<b>0</b>	<b>5 918 704</b>
Ingående värde	0	0
Omklassificeringar	5 918 704	0
Årets förändring	69 393 919	0
<b>Utgående Cashpool, del av koncernfordran</b>	<b>75 312 623</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>75 312 623</b>	<b>5 918 704</b>

Stockholm den 20 mars 2024



Viktor Sundvall

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vinråen 9, org.nr 556952-8432

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vinråen 9 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vinråen 9s finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Fastighets AB Vinråen 9.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vinråen 9 enligt god revisorssed 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 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 vårt 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Vinråen 9 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vinråen 9 enligt god revisorssed 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 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.

## 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



David Wijkander  
Auktoriserad revisor