

Årsredovisning

för

Fastighets AB Vinberget

556223-5704

Räkenskapsåret

2021-05-01--2022-04-30

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Vinberget intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 24 oktober 2022

Stämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Nacka 24 oktober 2022


Henrik Almstedt

Årsredovisning
för
Fastighets AB Vinberget

556223-5704

Räkenskapsåret

2021-05-01--2022-04-30

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighets AB Vinberget, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01--2022-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets AB Vinberget huvudsakliga verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighets AB Vinberget har under räkenskapsåret gjort lokalanpassningar i Sickla ön 359:1 samt installerat laddboxar på samma fastighet.

Fastighets AB Vinberget har slutfört renovering av stam och kök i fastigheten Ordonnansen 2.

I övrigt har verksamheten fokuserat på löpande reparationer och underhåll av

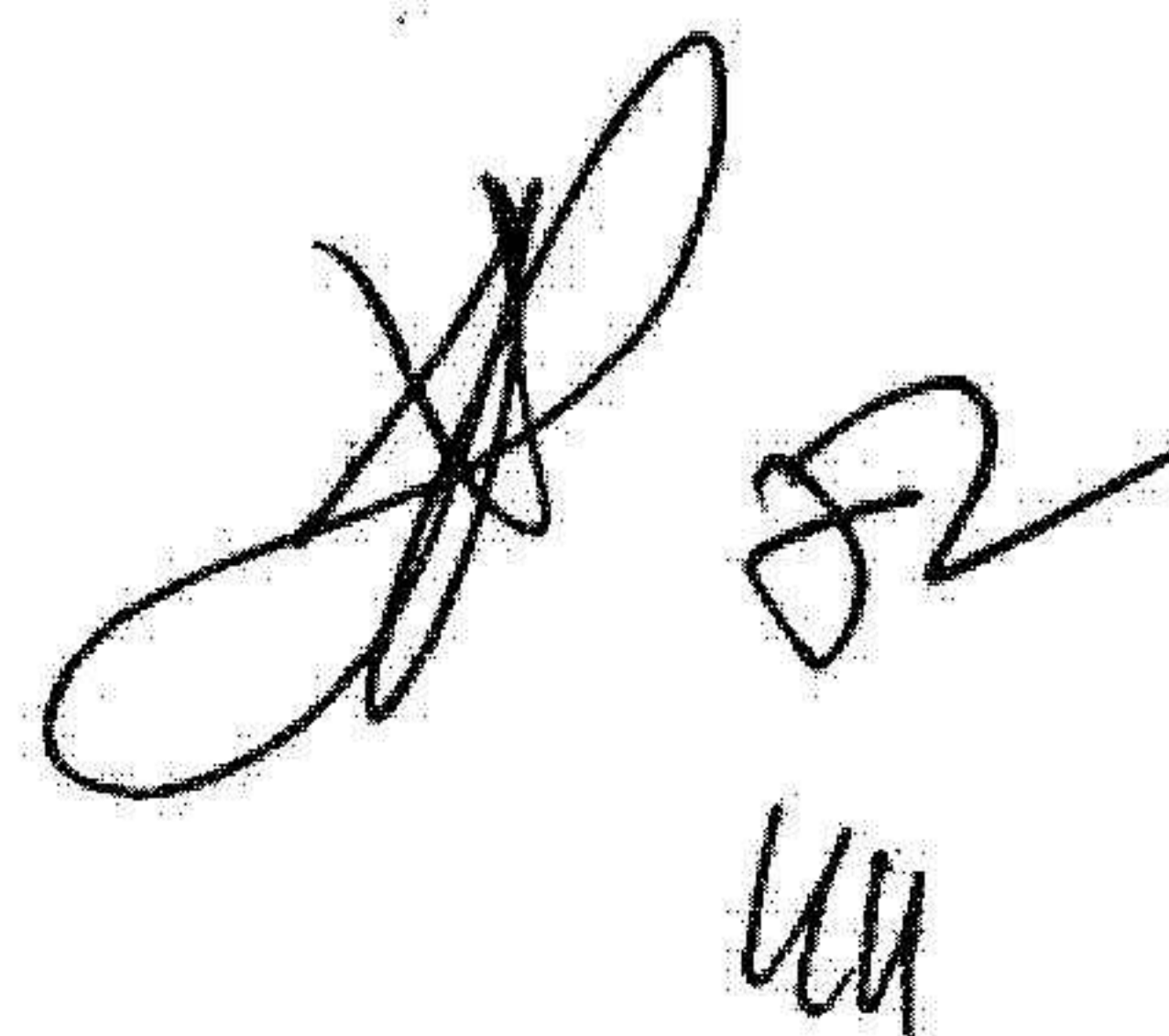
befintliga fastigheter samt utveckling av bolagets utvecklingsprojekt i dotterbolagen Marinberget AB, 556845-5157 och Ceres 2 Stockholm AB, 559157-0543.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Vattenklövern AB, org nr 556551-4212 Nacka.

Företaget är moderbolag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

| Flerårsöversikt (tkr) | 2021/22 | 2020/21 | 2019/20 | 2018/19 |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning | 12 006 | 11 791 | 11 576 | 11 300 |
| Resultat efter finansiella poster | 5 161 | -55 | 3 335 | 3 789 |
| Soliditet (%) | 30,2 | 28,7 | 50,3 | 45,0% |



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'J2' and 'UM'.

Förändring av eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskrivnings- fond | Reserv- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 23 586 146 | 20 000 | 16 314 743 | 120 745 |
| Disposition enligt beslut av årets årsstämma: Balanseras i ny räkning | | | | 120 745 | -120 745 |
| Avskrivning av uppskriven tillgång | | -589 653 | | 589 653 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 2 231 417 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 22 996 493 | 20 000 | 17 025 141 | 2 231 417 |

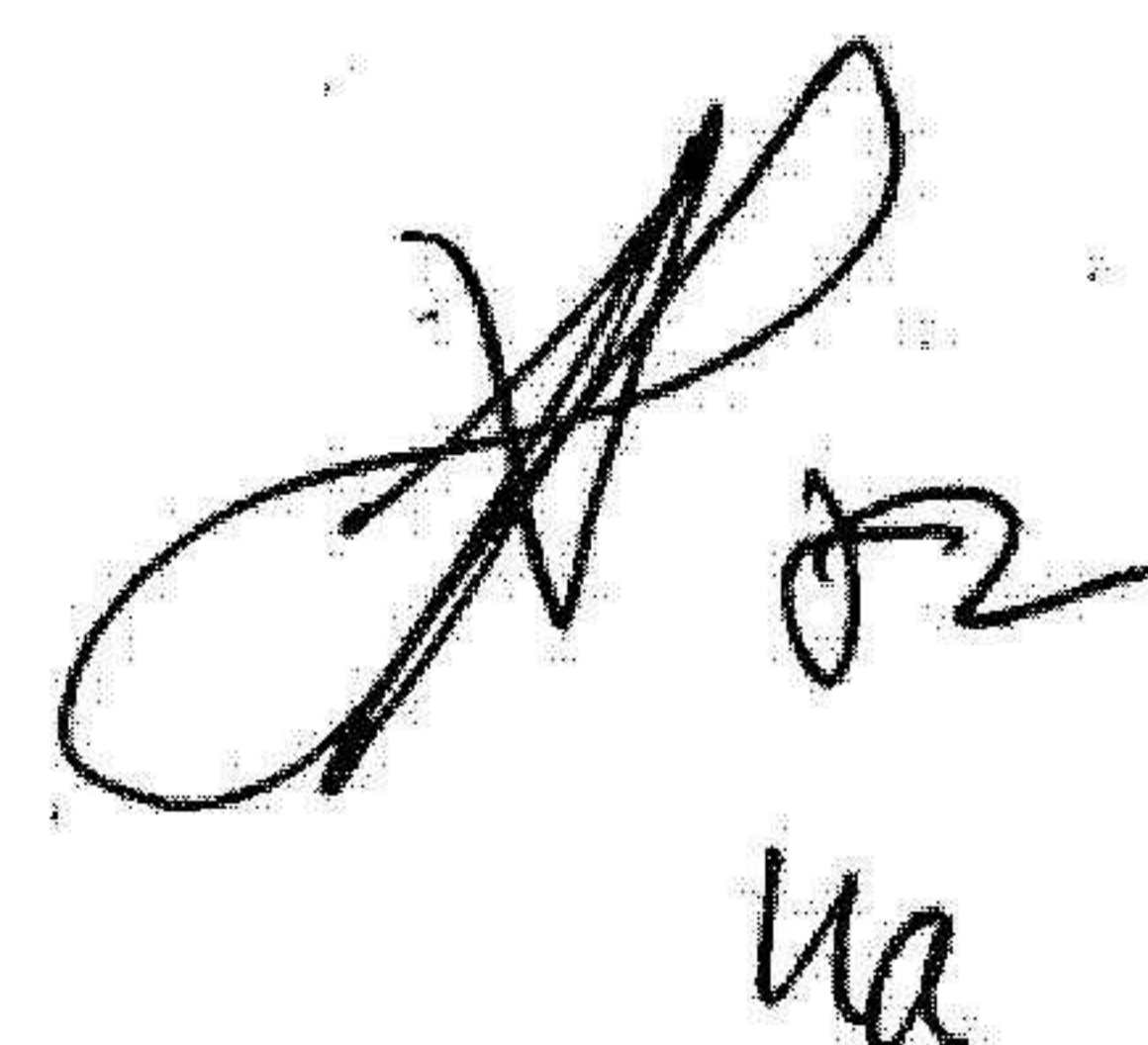
Resultatdisposition

Styrelsen och VD föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------|-------------------|
| Balanserad vinst | 17 025 141 |
| Årets vinst | 2 231 417 |
| | 19 256 559 |

Disponeras så att
i ny räkning överföres **19 256 559**

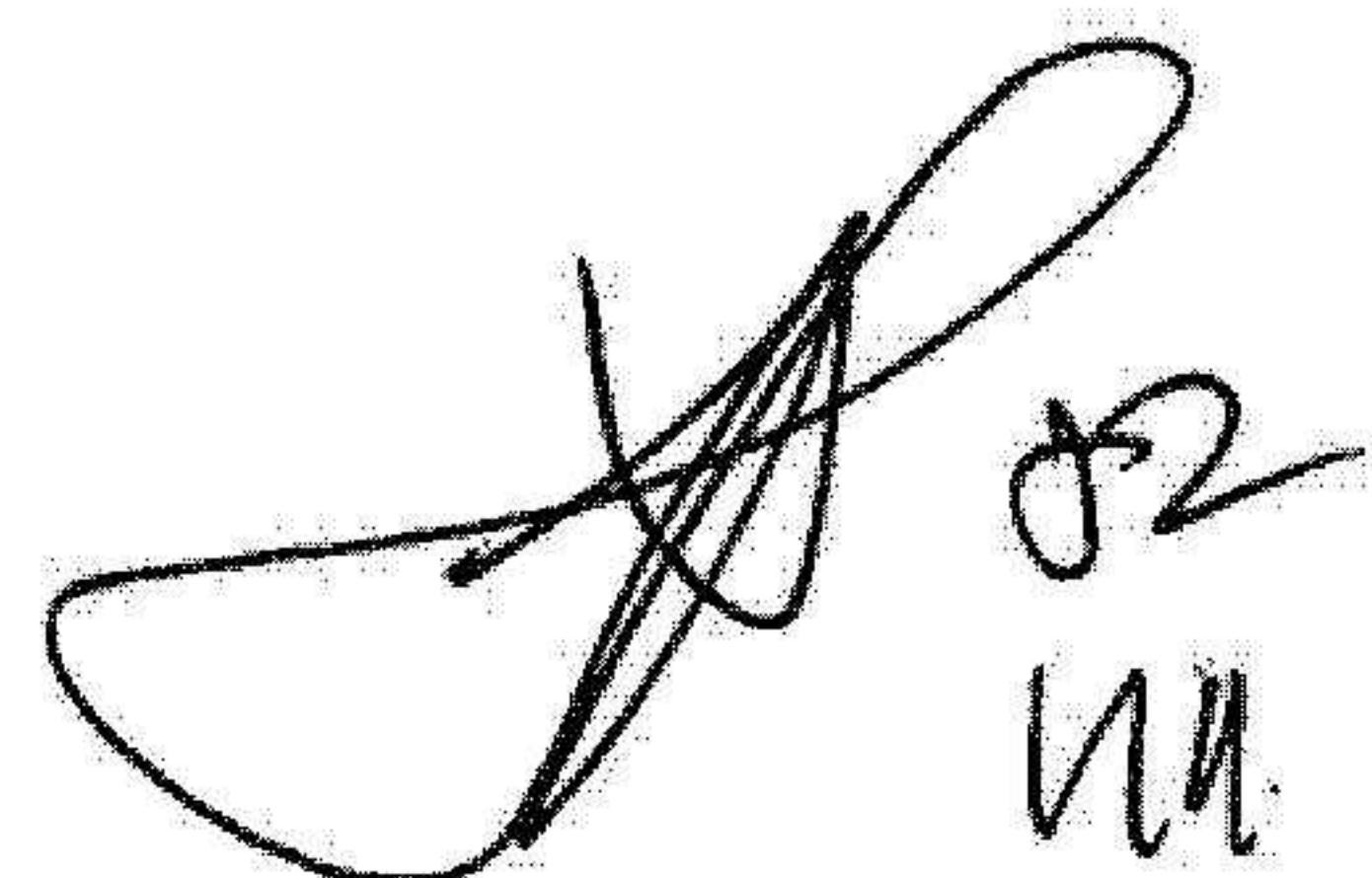
Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



Handwritten signature and initials, possibly 'KJ' and 'ka'.

Resultaträkning

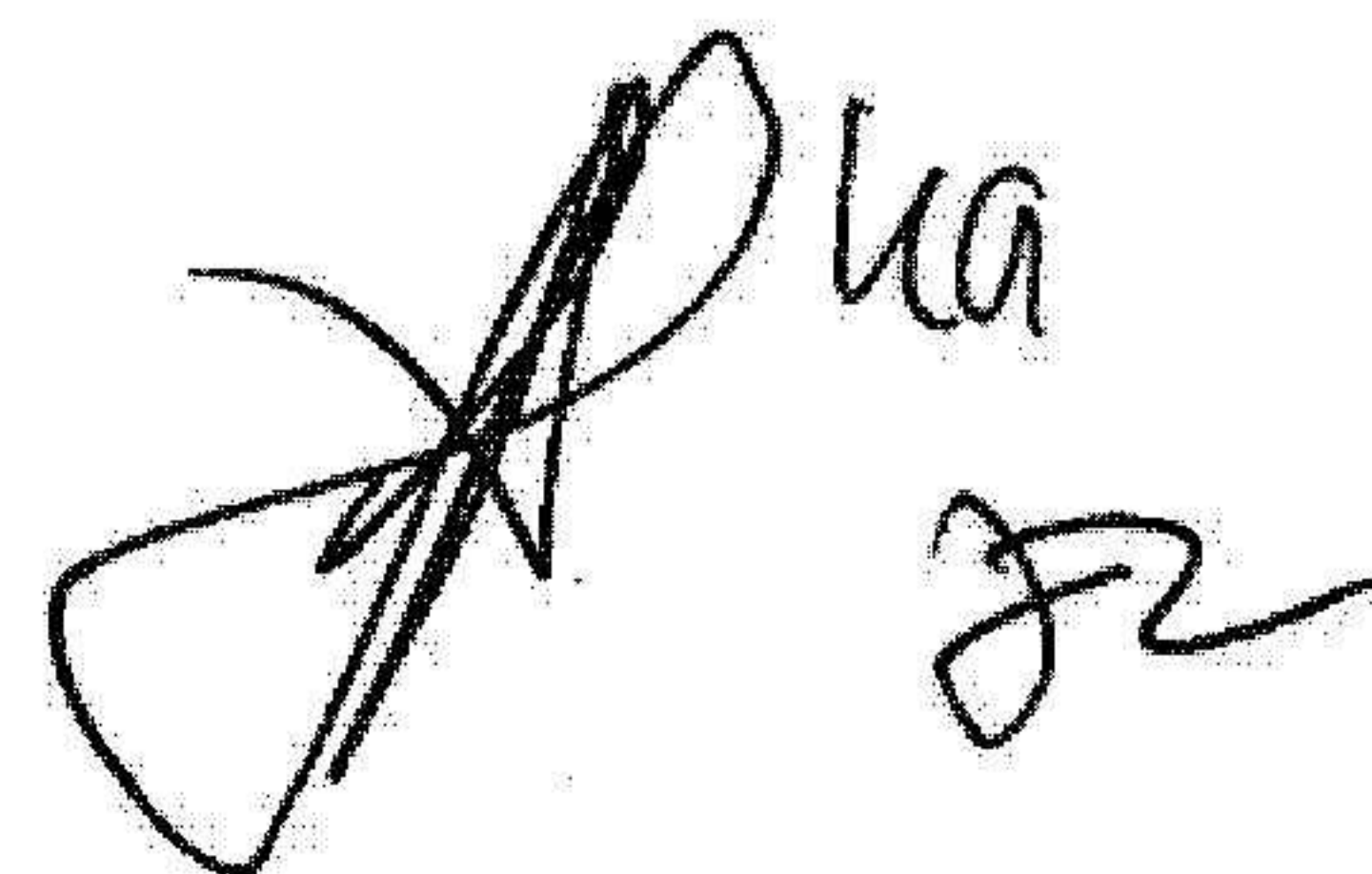
| | Not | 2021-05-01 2022-04-30 | 2020-05-01 2021-04-30 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | | 12 005 942 | 11 790 802 |
| Övriga rörelseintäkter | | 2 847 040 | 6 720 |
| Summa rörelseintäkter | | 14 852 982 | 11 797 522 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | | -5 717 244 | -7 873 781 |
| Personalkostnader | 2 | -2 185 506 | -2 168 734 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -1 238 401 | -1 212 579 |
| Summa rörelsekostnader | | -9 141 151 | -11 255 094 |
| Rörelseresultat | | 5 711 831 | 542 428 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 544 816 | 455 300 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 095 243 | -1 052 990 |
| Summa finansiella poster | | -550 427 | -597 690 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 161 404 | -55 262 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Lämnade koncernbidrag | | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Förändring av periodiseringsfonder | | -1 190 000 | 1 390 000 |
| Summa bokslutsdisposition | | -2 190 000 | 390 000 |
| Resultat före skatt | | 2 971 404 | 334 738 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -739 987 | -213 993 |
| Åters resultat | | 2 231 417 | 120 745 |



Handwritten signature and initials, possibly 'J2' and 'NH'.

Balansräkning

| | Not | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|--|-----|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 60 998 949 | 61 363 105 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 4 | 50 959 | 16 537 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 61 049 908 | 61 379 642 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 5,6 | 8 505 228 | 8 505 228 |
| Fordringar hos koncernföretag | 7 | 69 280 388 | 68 780 390 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 77 785 616 | 77 285 618 |
| Summa anläggningstillgångar | | 138 835 524 | 138 665 260 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund- och hyresfordringar | | 77 815 | 91 533 |
| Övriga fordringar | | 92 317 | 122 169 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 3 647 313 | 535 020 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 3 817 445 | 748 722 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 8 223 733 | 8 204 598 |
| Summa kassa och bank | | 8 223 733 | 8 204 598 |
| Summa omsättningstillgångar | | 12 041 178 | 8 953 320 |
| Summa tillgångar | | 150 876 702 | 147 618 580 |



Balansräkning

Not

2022-04-30

2021-04-30

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital (1 000 aktier)

100 000

100 000

Uppskrivningsfond

22 996 493

23 586 146

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

23 116 493

23 706 146

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

17 025 141

16 314 743

Årets resultat

2 231 417

120 745

Summa fritt eget kapital

19 256 559

16 435 488

Summa eget kapital

42 373 052

40 141 634

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

8

4 050 000

2 860 000

Summa obeskattade reserver

4 050 000

2 860 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9,10

95 000 861

95 993 406

Övriga skulder

4 499 421

4 499 421

Summa långfristiga skulder

99 500 282

100 492 827

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 005 053

1 003 828

Leverantörsskulder

434 777

629 347

Skuld till koncernföretag

1 015 070

40 655

Skatteskulder

1 503

0

Övriga skulder

681 757

603 757

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 815 209

1 846 532

Summa kortfristiga skulder

4 953 368

4 124 119

Summa eget kapital och skulder

150 876 702

147 618 580



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|---|-------|
| Byggnader | 50 år |
| Markanläggningar | 20 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år |

Nyckeltalsdefinitioner

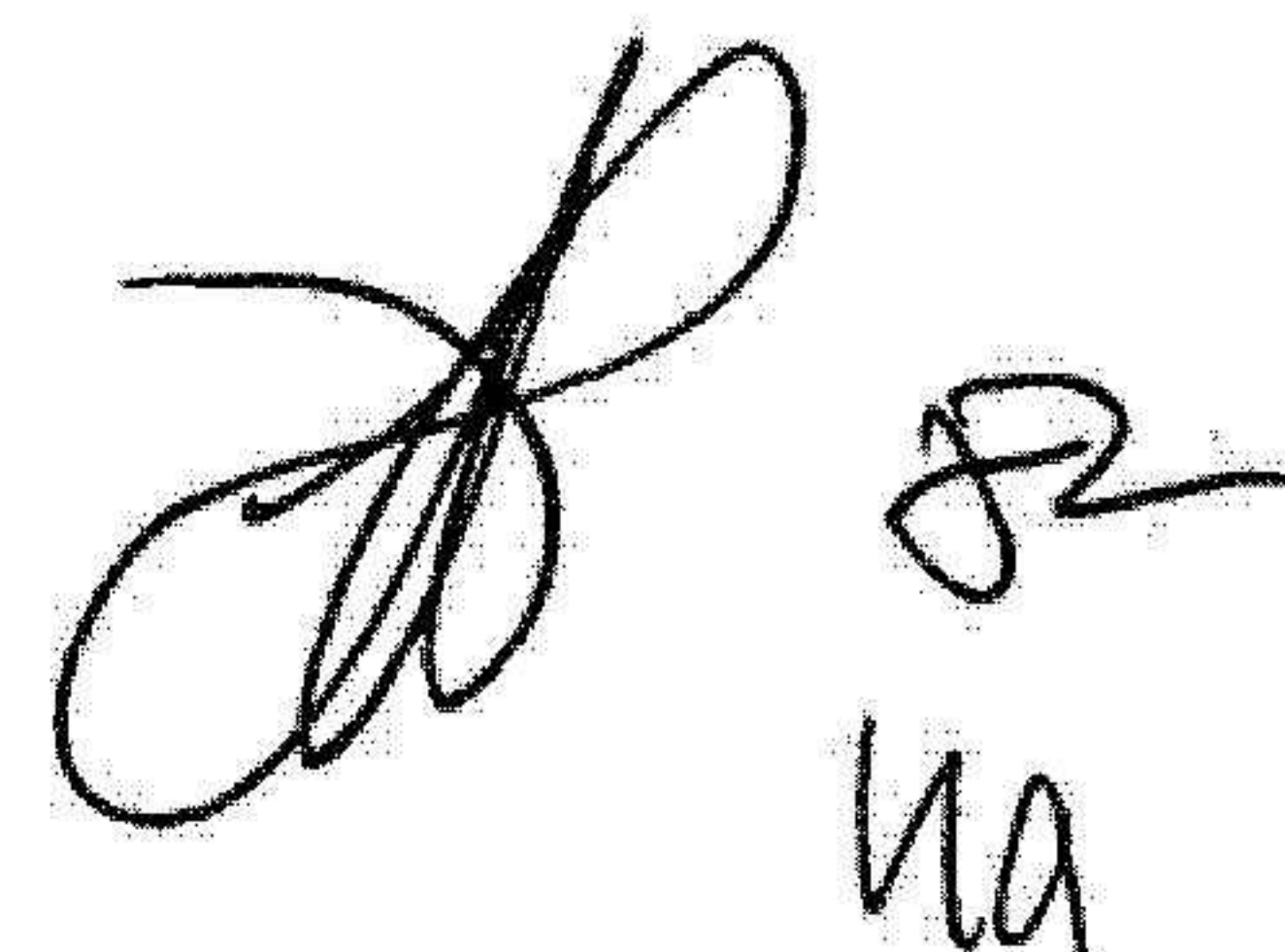
Soliditet (%)

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

Not 2 Anställda och personalkostnader

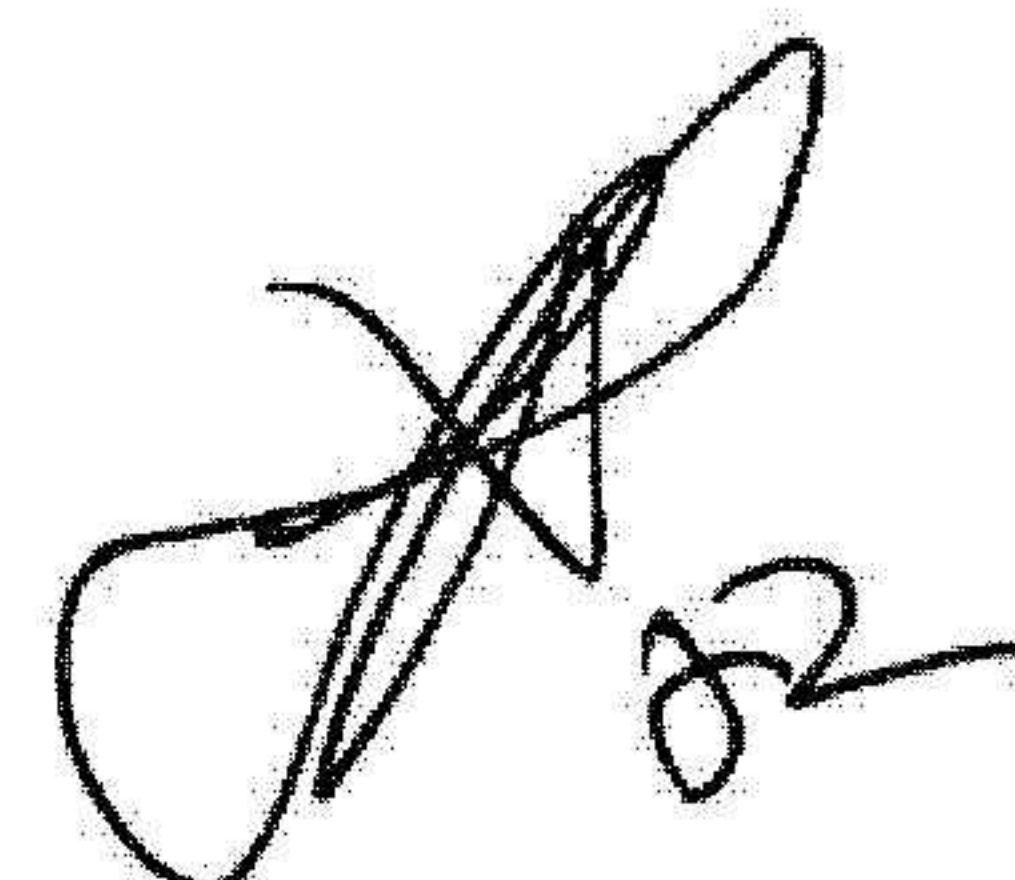
Medelantalet och personalkostnader

| | 2021-05-01 2022-04-30 | 2020-05-01 2021-04-30 |
|--------|--------------------------|--------------------------|
| Kvinna | 2 | 2 |
| Man | 1 3 | 1 3 |



Handwritten signature and initials, possibly 'KA'.

| Not 3 Byggnader & markanläggningar | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 45 576 719 | 44 456 554 |
| Inköp | 855 303 | 1 120 165 |
| Utgående anskaffningsvärden | 46 432 022 | 45 576 719 |
| Ingående avskrivningar | -7 799 760 | -7 188 990 |
| Årets avskrivningar | -629 806 | -610 770 |
| Utgående avskrivningar | -8 429 566 | -7 799 760 |
| Ingående uppskrivningar | 23 586 146 | 24 175 799 |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -589 653 | -589 653 |
| Utgående ackumulerade uppskrivning | 22 996 493 | 23 586 146 |
| Redovisat värde | 60 998 949 | 61 363 105 |
| | | |
| Not 4 Inventarier, verktyg och installationer | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
| Ingående anskaffningsvärden | 582 052 | 582 052 |
| Inköp | 53 364 | 0 |
| Försäljning/utrangering | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärde | 635 416 | 582 052 |
| Ingående avskrivningar | -565 515 | -553 359 |
| Försäljning/utrangering | | |
| Årets avskrivningar | -18 942 | -12 156 |
| Utgående avskrivningar | -584 457 | -565 515 |
| Redovisat värde | 50 959 | 16 537 |
| | | |
| Not 5 Andelar i koncernföretag | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
| Ingående anskaffningsvärden | 8 505 288 | 40 000 |
| Återbet. aktieägartillskott | 0 | 0 |
| Anskaffningar | 0 | 8 465 228 |
| Utgående ackumulerad anskaffningsvärden | 8 505 288 | 8 505 228 |
| Utgående redovisat värde | 8 505 288 | 8 505 228 |



Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

| Namn | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal Andelar | Bokfört värde |
|----------------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| Marinberget AB | 80% | 80% | 400 | 40 000 |
| Ceres 2 Stockholm AB | 100% | 100% | 1 000 | 8 465 228 |

| | Org.nr | Säte | Eget kapital | Resultat |
|----------------------|-------------|-------|--------------|------------|
| Marinberget AB | 556845-5157 | Nacka | 23 901 637 | 4 987 198 |
| Ceres 2 Stockholm AB | 559157-0543 | Nacka | -6 565 146 | -2 008 194 |

Uppgifterna ovan avser siffror från senast fastställda årsredovisning för respektive bolag. Ceres 2 Stockholm AB har ett underskott detta år, men styrelsens bedömning är att fastighetens övervärde överstiger det förbrukade egna kapitalet.

Not 7 Fordringar hos koncernbolag

| | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 68 780 390 | 18 633 414 |
| Erhållna amorteringar | 0 | -4 000 000 |
| Årets anskaffningar | 499 998 | 54 146 976 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 69 280 388 | 68 780 390 |
| Utgående redovisat värde | 69 280 388 | 68 780 390 |

Not 8 Obeskattade reserver

| | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Periodiseringsfond vid 2016/2017 | 320 000 | 320 000 |
| Periodiseringsfond vid 2017/2018 | 560 000 | 560 000 |
| Periodiseringsfond vid 2018/2019 | 820 000 | 820 000 |
| Periodiseringsfond vid 2019/2020 | 1 160 000 | 1 160 000 |
| Periodiseringsfond vid 2021/2022 | 1 190 000 | 0 |
| Summa | 4 050 000 | 2 860 000 |



Not 9 Långfristiga skulder

| | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|--|------------|------------|
| Förfaller senare än ett år men inom fem efter balansdagen | | |
| Skuld till kreditinstitut | 3 965 280 | 4 015 312 |

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Reverslån | 4 499 421 | 4 499 421 |
| Skulder till kreditinstitut | 91 035 581 | 91 978 094 |
| | 95 535 002 | 96 477 515 |

Not 10 ställda säkerhet

| Ställda säkerheter | 2022-04-30 | 2021-04-30 |
|---------------------------|------------|------------|
|---------------------------|------------|------------|

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

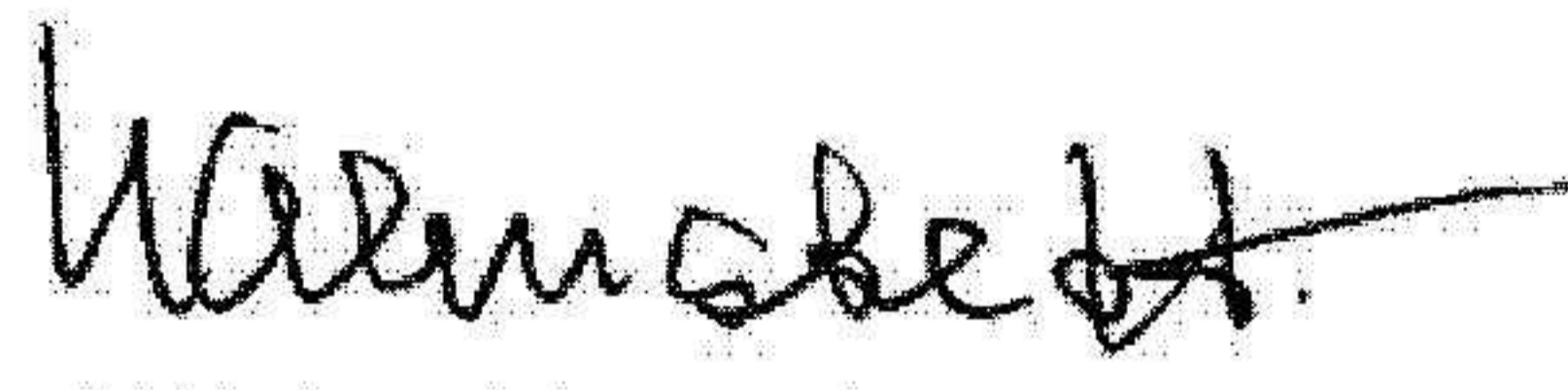
| | | |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar | 100 017 000 | 100 017 000 |
| Summa ställda säkerheter | 100 017 000 | 100 017 000 |

Nacka den 24 oktober 2022


Henrik Almstedt
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 oktober 2022


Fredrik Liljegren
Auktoriserad revisor


Kristina Almstedt

Till bolagsstämman i Fastighets AB Vinberget
Org.nr. 556223-5704

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Vinberget för räkenskapsåret 2021-05-01 – 2022-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Vinbergets finansiella ställning per den 30 april 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 Fastighets AB Vinberget 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 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 Fastighets AB Vinberget för räkenskapsåret 2021-05-01 -- 2022-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Fastighets AB Vinberget enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 24 oktober 2022



Fredrik Liljegen

Auktoriserad revisor

Fotokopierad överensstämmelse
med originalet inrymt

Fotokopierad överensstämmelse
med originalet inrymt

