

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
**559247-1469**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7

## **FASTSTÄLLELSEINTYG**

Undertecknad styrelseledamot i **Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**

intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman **den 12 juni 2025**. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur **vinsten** ska fördelas. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 13 juni 2025

  
Daniel Tellberg



# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB  
559247-1469

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Noter	7



Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB  
559247-1469

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR VÄSJÖN FASTIGHETSUTVECKLING 1 AB

---

Styrelsen för Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Eldstungan 4 samt Eldstungan 5 i Sollentuna.

Bolaget förvaltar aktier i bolaget Väsjön Fastighetsutveckling Parkering AB, org nr 559398-7174.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har den 20 december 2024 sålts till Offentliga Hus Holding 2 AB, org nr 559225-7306.

Under året har bolaget lämnat aktieägartillskott om 540 tkr.

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 13 240 tkr.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### Ägarförhållanden

Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB, org nr 559247-1469, med säte i Stockholm, är ett helägt dotterbolag till Offentliga Hus Holding 2 AB, org nr 559225-7306, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Offentliga Hus Holding 2 AB, org nr 559225-7306, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB, org nr 556981-7660, med säte i Stockholm.

Under året har Offentliga Hus Holding 2 AB förvärvat samtliga aktier i bolaget.



**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
559247-1469

**Flerårsöversikt tkr**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Hysesintäkter	28 866	6 434	-	-
Resultat e. finansiella poster	-12 066	-26 883	-12 299	-6 033
Balansomslutning	421 401	414 964	301 265	127 530
Soliditet (%)	2,2	3,8	1,4	3,3

**Förslag till vinstdisposition**

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	29 046 727
årets förlust	-20 010 885
	<u>9 035 842</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>9 035 842</u>
	<u><b>9 035 842</b></u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB  
559247-1469

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Belopp i tkr		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		28 866	6 434
Övriga rörelseintäkter		321	-
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>29 187</b>	<b>6 434</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-6 268	-3 241
Övriga externa kostnader		-860	-263
Avskrivningar		-6 851	-1 298
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-13 979</b>	<b>-4 802</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>15 208</b>	<b>1 632</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-707	-7
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	9	65
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-26 576	-28 573
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 274</b>	<b>-28 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-12 066</b>	<b>-26 883</b>
Bokslutsdispositioner	6	-7 144	4 393
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-19 210</b>	<b>-22 490</b>
Skatt på årets resultat	7	-801	-279
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-20 011</b>	<b>-22 769</b>



Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB  
559247-1469

## BALANSRÄKNING

Not

2024-12-31

2023-12-31

Belopp i tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

415 333

404 359

Pågående fastighetsarbeten

9

-

-1 309

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**415 333**

**403 050**

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

10

51

218

Andra långfristiga fordringar

11

-

231

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**51**

**449**

**Summa anläggningstillgångar**

**415 384**

**403 499**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Hyres- och kundfordringar

289

99

Fordringar hos koncernföretag

619

-

Aktuella skattefordringar

267

-

Övriga fordringar

425

1 504

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

412

336

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 012**

**1 939**

**Kassa och bank**

**4 005**

**9 526**

**Summa omsättningstillgångar**

**6 017**

**11 465**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**421 401**

**414 964**



Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB  
559247-1469

## BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		29 047	38 576
Årets resultat		-20 011	-22 769
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 036</b>	<b>15 807</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 086</b>	<b>15 857</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjutna skatteskulder	12, 13	1 080	279
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 080</b>	<b>279</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		-	285 043
Leverantörsskulder		465	7 543
Skulder till koncernföretag		408 732	103 542
Skatteskulder		-	376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 038	2 324
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>411 235</b>	<b>398 828</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>421 401</b>	<b>414 964</b>



Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB  
559247-1469

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital</b>					
<b>2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>16 515</b>	<b>-12 299</b>	<b>4 266</b>
Disposition enligt årsstämman			-12 299	12 299	0
Erhållet aktieägartillskott			34 360		34 360
Årets resultat				-22 769	-22 769
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>38 576</b>	<b>-22 769</b>	<b>15 857</b>
<b>Ingående eget kapital</b>					
<b>2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-</b>	<b>38 576</b>	<b>-22 769</b>	<b>15 857</b>
Disposition enligt årsstämman			-22 769	22 769	0
Erhållet aktieägartillskott			13 240		13 240
Årets resultat				-20 011	-20 011
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>29 047</b>	<b>-20 011</b>	<b>9 086</b>



## NOTER

---

### Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

I enlighet med undantaget i Årsredovisningslagen 7 kap 3 § omfattar inte årsredovisningen någon koncernredovisning.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

#### Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

#### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
559247-1469

**Materiella anläggningstillgångar**

**Fastigheter**

Bolagets fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

**Pågående fastighetsarbeten**

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde.

Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella anläggningstillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

**Byggnader:**

- Stomme inkl grund	100 år
- Fasad	50-75 år
- Tak	20-40 år
- Stomkomplettering	25 år
- Fasad/stomkomplettering ytskikt	10 år
- Installationer	25 år
- Hyresgästanpassning, byggnad	Kontraktperioden
Markanläggningar	20 år

**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

**Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet. Det redovisade värdet för andelarna prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
559247-1469**Hyses- och kundfordringar**

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

**Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

**Likvida medel**

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

**Koncernbidrag**

Lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

**Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej fordras.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

**Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
559247-1469

**Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

**Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

*Nedskrivningsprövning av aktier och andelar:*

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för andelar. Nedskrivning har under året skett med 707 tkr på andelarna i koncernföretag, huvudsakligen till följd av att andelarnas faktiska värde understiger det bokförda värdet.

**Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2024	2023
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-707	-7
<b>Summa</b>	<b>-707</b>	<b>-7</b>

**Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	2	-
Ränteintäkter, övriga	7	65
<b>Summa</b>	<b>9</b>	<b>65</b>

**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
559247-1469

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-4 877	-11 675
Räntekostnader, övriga	-19 630	-14 455
Övriga finansiella kostnader	-2 069	-2 443
<b>Summa</b>	<b>-26 576</b>	<b>-28 573</b>

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	-	4 393
Lämnade koncernbidrag	-7 144	-
<b>Summa</b>	<b>-7 144</b>	<b>4 393</b>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2024	2023
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-801	-279
<b>Summa</b>	<b>-801</b>	<b>-279</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	405 657	89 716
Nyanskaffningar	-	432 493
Aktiveringar	17 825	-116 552
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>423 482</b>	<b>405 657</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 298	-
Årets avskrivningar enligt plan	-6 851	-1 298
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 149</b>	<b>-1 298</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>415 333</b>	<b>404 359</b>

**Not 9 Pågående fastighetsarbeten**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	-1 309	198 079
Investeringar	19 134	-
Aktiveringar	-17 825	116 552
Omklassificeringar	-	-315 940
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>-1 309</b>

**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
559247-1469

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	225	25
Ovillkorade aktieägartillskott	540	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>765</b>	<b>225</b>
Ingående nedskrivningar	-7	-
Årets nedskrivningar	-707	-7
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-714</b>	<b>-7</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51</b>	<b>218</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	231	670
Avgående poster	-231	-439
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>231</b>

**Not 12 Uppskjutna skatteskulder**

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	-	1 080	1 080
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>1 080</b>	<b>1 080</b>
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	-	279	279
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>279</b>	<b>279</b>

**Not 13 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

2024-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-279	-801	-1 080
<b>Summa</b>	<b>-279</b>	<b>-801</b>	<b>-1 080</b>
2023-12-31	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	-	-279	-279
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-279</b>	<b>-279</b>

**Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB**  
559247-1469

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	308 400	308 400
Pantsatta aktier i dotterföretag	51	-
<b><i>Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i></b>	<b>308 451</b>	<b>308 400</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>308 451</b>	<b>308 400</b>

**Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.  
Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Leiv Synnes  
Styrelseordförande

Annika Ekström

Krister Karlsson

Daniel Tellberg

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

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557546249209

## Dokument

559247-1469\_Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB\_ÅR  
2024.pdf

Huvuddokument

14 sidor

Initiated on 2025-05-08 14:43:40 CEST (+0200)

Färdigställt 2025-05-09 16:46:06 CEST (+0200)

## Signerare

Daniel Tellberg (DT)

Personnummer 19870424-0434

daniel.tellberg@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Daniel Gustav Åke Tellberg"

Signerade 2025-05-08 15:00:17 CEST (+0200)

Krister Karlsson (KK)

Personnummer 19700817-6633

krister@sbbnorden.se



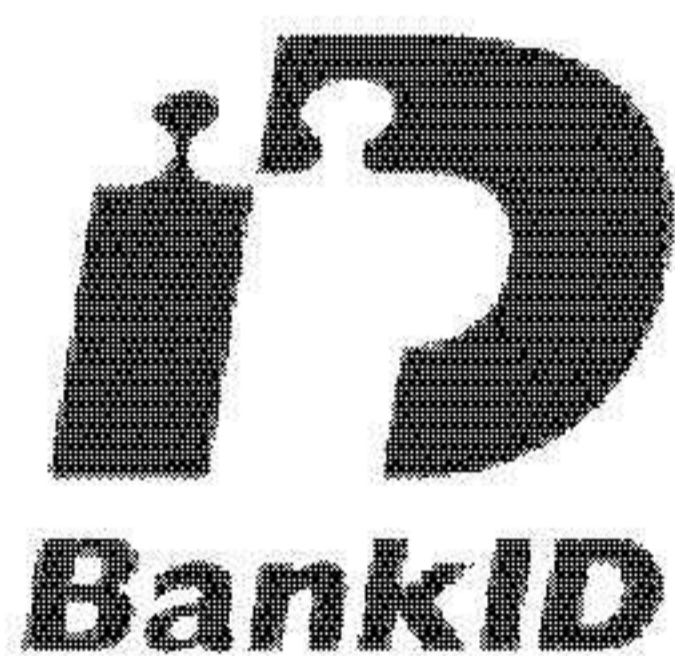
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl  
Krister Karlsson"

Signerade 2025-05-09 14:58:01 CEST (+0200)

Leiv Synnes (LS)

Personnummer 19701231-7835

leiv@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leiv  
Inge Synnes"

Signerade 2025-05-08 17:32:30 CEST (+0200)

Annika Ekström (AE)

Personnummer 19651013-8941

annika.ekstrom@sbbnorden.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Annika Elisabeth Ekström"

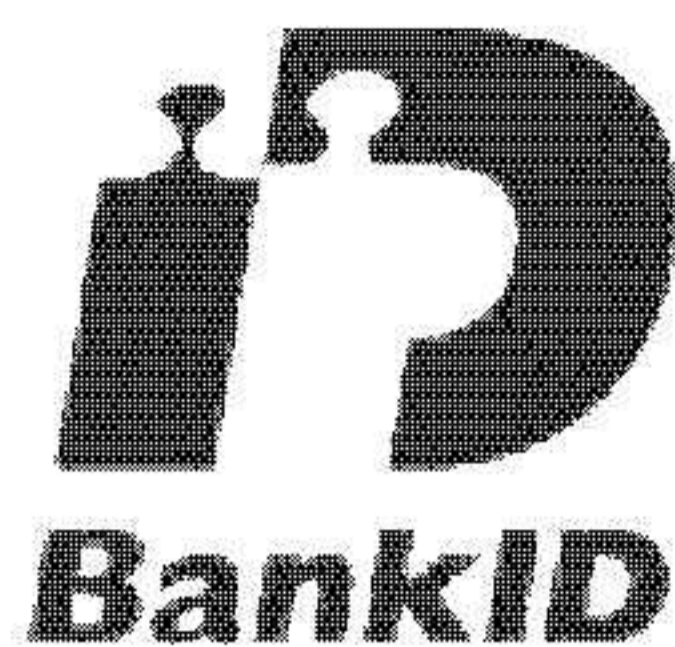
Signerade 2025-05-08 15:09:59 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557546249209

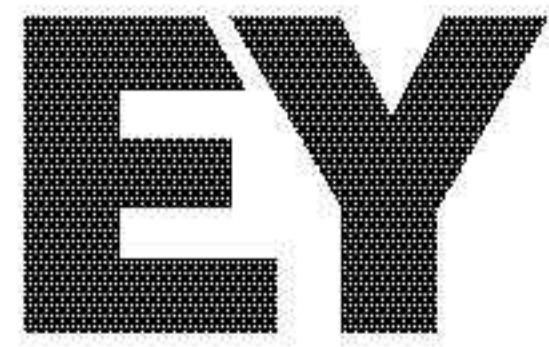
Jonas Svensson (JS)  
*Personnummer 19681130-1453*  
jonas.svensson@se.ey.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*  
*"JONAS SVENSSON"*  
*Signerade 2025-05-09 16:46:06 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





**Shape the future  
with confidence**

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB, org.nr 559247-1469

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB för år 2024-01-01 –2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Väsjön Fastighetsutveckling 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

#### 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 Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB 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. Den 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.

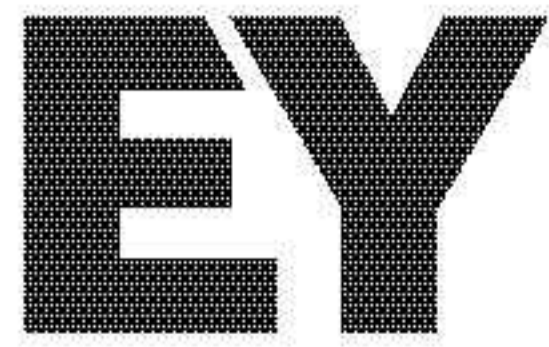
#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB för år 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Väsjön Fastighetsutveckling 1 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## JONAS SVENSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1f0e4606d25e3e[...]2855b4bcb1654

IP: 87.58.xxx.xxx

2025-05-09 14:47:13 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.