

Årsredovisning för  
**Vasarock Fastigheter AB**

559481-4609

Räkenskapsåret

**2024-04-25 - 2025-06-30**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	10

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-24.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

**Elektroniskt underskriven av**

Jan-Erik Lahti  
Styrelseledamot

2025-10-24

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vasarock Fastigheter AB, 559481-4609, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-04-25 - 2025-06-30.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget registrerades 2024-04-25 och ska äga och förvalta fast och lös egendom, bedriva fastighetsförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har säte i Västerås.

#### Viktiga förändringar i verksamheten

Bolaget förvärvade i november 2024 fastigheten Rocklunda 2 i Västerås. På fastigheten finns fullt uthyrda lokaler för skolverksamhet (förskola och gymnasium).

I november 2024 har Bolaget ny ägare i form av AS 1 Fastighets AB.

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

AS 1 Fastighets AB äger sedan november 2024 samtliga andelar i bolaget.

#### Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Bolaget har per 2025-06-30 lämnat koncernbidrag till moderbolaget AS 1 Fastighets AB med 850 000 kr.

### Rättvisande översikt över utvecklingen

	Belopp i kr 2024/2025
Nettoomsättning	1 743 263
Rörelseresultat	1 044 081
Resultat efter finansiella poster	874 782
Balansomslutning	7 927 871
Soliditet %	0,3

#### Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning  
Totala tillgångar.

Soliditet

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

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Årets resultat
Insatt kapital vid bolagets start	25 000	
Årets resultat		886
<b>Utgående balans</b>	<b>25 000</b>	<b>886</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämmans förfogande står följande medel</i>	
Årets resultat	886
<b>Medel att disponera</b>	<b>886</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande</i>	
Balanseras i ny räkning	886
<b>Summa</b>	<b>886</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-04-25 - 2025-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning		1 743 263
<b>Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 743 263</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Övriga externa kostnader		-604 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-94 957
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-699 182</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 044 081</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 299
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-169 299</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>874 782</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Lämnade koncernbidrag		-850 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-850 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 782</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	4	-23 896
<b>Summa skatter</b>		<b>-23 896</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>886</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	5	6 448 335
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 448 335</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 448 335</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar		2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 713
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>54 715</b>
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank		1 424 821
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 424 821</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 479 536</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 927 871</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital		25 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>25 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat		886
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>886</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>25 886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 700 000
Skulder till koncernföretag		1 436 965
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 136 965</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		109 294
Aktuella skatteskulder		6 731
Övriga skulder		32 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		616 208
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>765 020</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 927 871</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Ingångsvärde löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster		874 782
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	7	94 957
Betald inkomstskatt		-17 165
		<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>952 574</b>
<b>Förändring rörelsefordringar</b>		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-54 715
		<hr/>
<b>Ökning/minskning av rörelsefordringar</b>		<b>-54 715</b>
<b>Förändring rörelseskulder</b>		
Ökning/minskning leverantörsskulder		109 294
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		648 995
		<hr/>
<b>Ökning/minskning av rörelseskulder</b>		<b>758 289</b>
		<hr/>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 656 148</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade koncernbidrag		-850 000
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-6 543 292
		<hr/>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-7 393 292</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission		25 000
Upptagna lån		7 136 965
		<hr/>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 161 965</b>
		<hr/>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 424 821</b>
Likvida medel vid årets början		0
		<hr/>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 424 821</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

##### Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

##### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Den temporära skillnad som uppstår mellan redovisning och beskattning avseende byggnader och mark är marginell och någon uppskjuten skatt på den skillnaden redovisas inte.

##### Leasing

Leasegivare

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

Operationellt leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som intäkt linjärt över leasingperioden.

#### Materiella anläggningstillgångar

##### Avskrivning

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande nyttjandeperioder används:

---

Byggnader	<i>År</i> 10-60
-----------	--------------------

### Kommentar

För byggnader och mark har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Byggnader består i sin tur av flera komponenter vars nyttjandeperioder varierar. Nyttjandeperioden på dessa komponenter har bedömts ligga mellan 10-60 år.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 60 år
- Stomkompletteringar / innerväggar 35 år
- Fasad, yttertak 30 år
- Elinstallationer, fönster 20 år
- Våtutrymmen, ventilation, inre ytskikt, kök 10 år

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

## Not 2 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

---

	2024-04-25 - 2025-06-30
Årets inköp från koncernföretag (%)	4,4

## Not 3 Operationella leasingavtal - leasegivare

---

	2024-04-25 - 2025-06-30
<b>Framtida minimileaseavgifter</b>	
Inom ett år	2 705 000
Senare än ett år men inom fem år	5 083 649
Senare än fem år	0
<b>Summa</b>	<b>7 788 649</b>

### Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat

Variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat för leasegivare	0
--	---

## Not 4 Skatt på årets resultat

	2024-04-25 - 2025-06-30
<b>Aktuell skatt</b>	
Aktuell skatt	23 896
<b>Summa</b>	<b>23 896</b>
<b>Summa</b>	<b>23 896</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>	
Resultat före skatt	24 782
Gällande skattesats (%)	20,6
Skatt enligt gällande skattesats	5 105

Väsentlig post som har påverkat sambandet mellan räkenskapsårets skattekostnad/intäkt

<i>Typ av väsentlig post</i>	2024-04-25 - 2025-06-30
Återläggning ej avdragsgillt negativt räntenetto	17 006
Återläggning ej avdragsgilla avskrivningar byggnader	1 778
Övriga ej avdragsgilla kostnader	7
<b>Summa</b>	<b>18 791</b>
Redovisad effektiv skatt	23 896
Redovisad effektiv skatt i procent	96,42

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30
<b>Förändringar av anskaffningsvärden</b>	
Inköp	6 543 292
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>6 543 292</b>
<b>Förändringar av avskrivningar</b>	
Årets avskrivningar	-94 957
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-94 957</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>6 448 335</b>

## Not 6 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för företagets egen räkning

För egna skulder och avsättningar

<i>Typ av skuld eller avsättning</i>	<i>Typ av säkerhet</i>	<i>2025-06-30</i>
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteckningar	14 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>14 750 000</b>

## Not 7 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

	<i>2025-06-30</i>
Avskrivningar och nedskrivningar	94 957
<b>Summa</b>	<b>94 957</b>

## Underskrifter

Västerås

*Jan-Erik Lahti*  
Jan-Erik Lahti  
Styrelseledamot

2025-10-03  
Datum