

# Årsredovisning

## Fastigheter Viby AB

Organisationsnummer: 559294-1057  
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5    |
| Noter                  | 7    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025 -06- 3 0  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

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

Johan Karlsson  
Styrelseledamot

2025 -06- 3 0  
STOCKHOLM

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter.

Bolaget äger fastigheten Upplands-Bro Viby 19:107.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det tidigare moderföretaget Fastigheter Viby MergeCo AB, org.nr 559473-7552 har fusionerats med bolaget genom en omvänd fusion. Moderbolag efter genomförd fusion är Evolv Fastigheter Core Holding 3 AB, org. nr 559469-6923.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 15 000 tkr och 2 200 tkr från fusionen.

I övrigt har inga andra väsentliga händelser inträffat under räkenskapsåret.

### Flerårsöversikt

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2020-12-29<br>-2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning (tkr)                   | 13 138                    | 11 642                    | 3 405                     | 0                         |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -9 839                    | -4 857                    | 702                       | -114                      |
| Soliditet (%)                           | 0,3                       | 0,0                       | 0,0                       | 0,1                       |

Nettoomsättning har ökat mellan åren vilket beror på att inflyttning skett i fastigheten under året.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

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

2025071617566

### Förändringar i eget kapital

|                                | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa         |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|---------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>25</b>         | <b>4 888</b>           | <b>-4 857</b>     | <b>56</b>     |
| Erhållna aktieägartillskott    |                   | 15 000                 |                   | <b>15 000</b> |
| Balanseras i ny räkning        |                   | -4 857                 | 4 857             | <b>0</b>      |
| Fusionsdifferens               |                   | -4 376                 |                   | <b>-4 376</b> |
| Årets resultat                 |                   |                        | -9 842            | <b>-9 842</b> |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>25</b>         | <b>10 654</b>          | <b>-9 842</b>     | <b>837</b>    |

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel (kr):

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Balanserat resultat        | 10 653 878     |
| Årets resultat             | -9 842 118     |
| <b>Medel att disponera</b> | <b>811 760</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 811 760        |
| <b>Summa</b>            | <b>811 760</b> |

Resultatdispositionen är angiven i kronor.

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

2025071617567

## Resultaträkning

|   | Not | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>                              |     |                          |                          |
| Nettoomsättning   |     | 13 138                   | 11 642                   |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 80                       | 297                      |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>13 218</b>            | <b>11 939</b>            |
| <i>Rörelsekostnader</i>   |     |                          |                          |
| Råvaror och förnödenheter   |     | -1 280                   | -1 239                   |
| Övriga externa kostnader  |     | -408                     | -431                     |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -9 826                   | -9 417                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-11 514</b>           | <b>-11 087</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>1 704</b>             | <b>852</b>               |
| <i>Finansiella poster</i>   |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | 4   | 1 417                    | 3                        |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | 5   | -12 960                  | -5 712                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>-11 543</b>           | <b>-5 709</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>-9 839</b>            | <b>-4 857</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>-9 839</b>            | <b>-4 857</b>            |
| Skatt på årets resultat   |     | -3                       | 0                        |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>-9 842</b>            | <b>-4 857</b>            |

2025071617568

**Balansräkning**

|  | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 6          | 152 041           | 110 215           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7          | 110               | 185               |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>152 151</b>    | <b>110 400</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>152 151</b>    | <b>110 400</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 27                | 1 299             |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 142 907           | 3 274             |
| Övriga fordringar  |            | 0                 | 4 683             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 75                | 9                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>143 009</b>    | <b>9 265</b>      |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 802               | 1                 |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>802</b>        | <b>1</b>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>143 811</b>    | <b>9 266</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>295 962</b>    | <b>119 666</b>    |

2025071617569

## Balansräkning

|  | Not | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--|-----|----------------|----------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | 1   |                |                |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                |                |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                |                |
| Aktiekapital                                 |     | 25             | 25             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>25</b>      | <b>25</b>      |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                |                |
| Balanserat resultat                          |     | 10 654         | 4 888          |
| Årets resultat                               |     | -9 842         | -4 857         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>812</b>     | <b>31</b>      |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>837</b>     | <b>56</b>      |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                |                |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |     | 122 516        | 0              |
| Leverantörsskulder                           |     | 80             | 286            |
| Skulder till koncernföretag                  |     | 171 817        | 115 198        |
| Skatteskulder                                |     | 272            | 41             |
| Övriga skulder                               |     | 280            | 1 187          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 160            | 2 898          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>295 125</b> | <b>119 610</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | 8   | <b>295 962</b> | <b>119 666</b> |

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Bolaget upprättar inte någon koncernredovisning enligt ÅRL 7 kap. 3§.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

25 år

Inventarier, verktyg och installationer

5 år

Övriga materiella anläggningstillgångar som avser mark: 20 år

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. För mark görs ingen avskrivning.

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagens utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Evolv Fastigheter Core 1 AB, org. nr 559317-1001, som har sitt säte i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncern där koncernredovisning upprättas är Slättö Core Plus AB, org. nr 559214-2367, med säte i Stockholm.

### Not 4. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

|  | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång | 1 317                    | 0                        |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter uppgår till totalt 1 417 tkr (3 tkr).  |                          |                          |

### Not 5. Räntekostnader och liknande resultatposter

|   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag      | -6 512                   | -5 712                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter uppgår till totalt 12 960 tkr (5 712 tkr). |                          |                          |

2025071617571

**Not 6. Byggnader och mark**

|                                    | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 119 632           | 6 401             |
| Inköp                              | 100               | 0                 |
| Fusion                             | 51 552            | 0                 |
| Omklassificeringar                 | 0                 | 113 231           |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>171 284</b>    | <b>119 632</b>    |
| Ingående avskrivningar             | -9 417            | 0                 |
| Årets avskrivningar                | -9 826            | -9 417            |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-19 243</b>    | <b>-9 417</b>     |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>152 041</b>    | <b>110 215</b>    |

**Not 7. Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                    | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 185               | 111 608           |
| Nedlagda utgifter                  | 4                 | -0                |
| Omklassificeringar                 | -79               | -111 423          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>110</b>        | <b>185</b>        |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>110</b>        | <b>185</b>        |

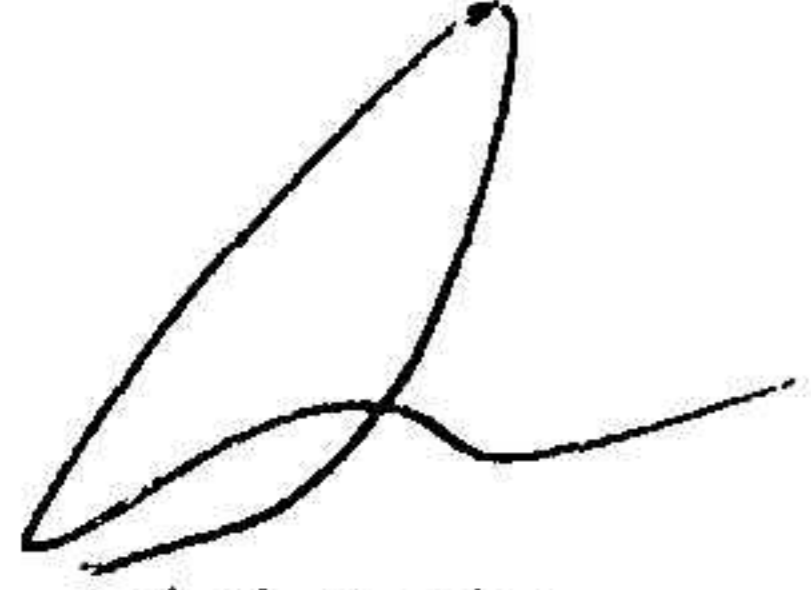
**Not 8. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|   | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                        | 125 000           | 120 000           |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>               | <b>125 000</b>    | <b>120 000</b>    |
| <i>Bolaget har inga eventalförpliktelser.</i> |                   |                   |

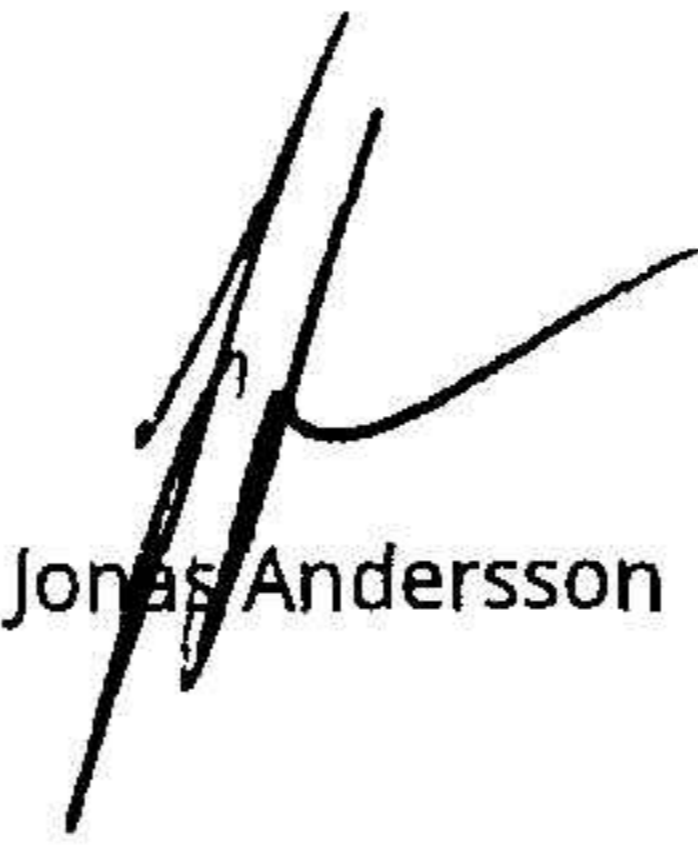
Fastigheter Viby AB  
559294-1057

9 (9)

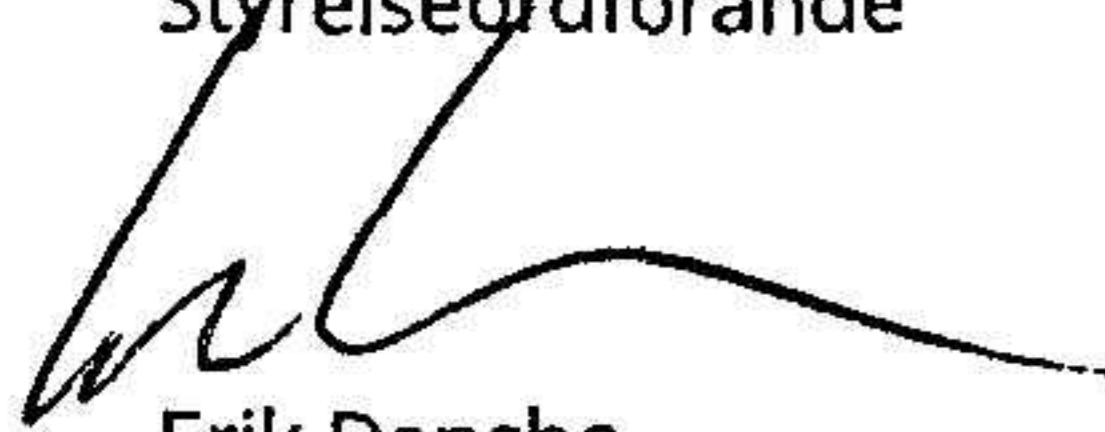
STOCKHOLM  
2025-06-17



Johan Karlsson  
Styrelseordförande



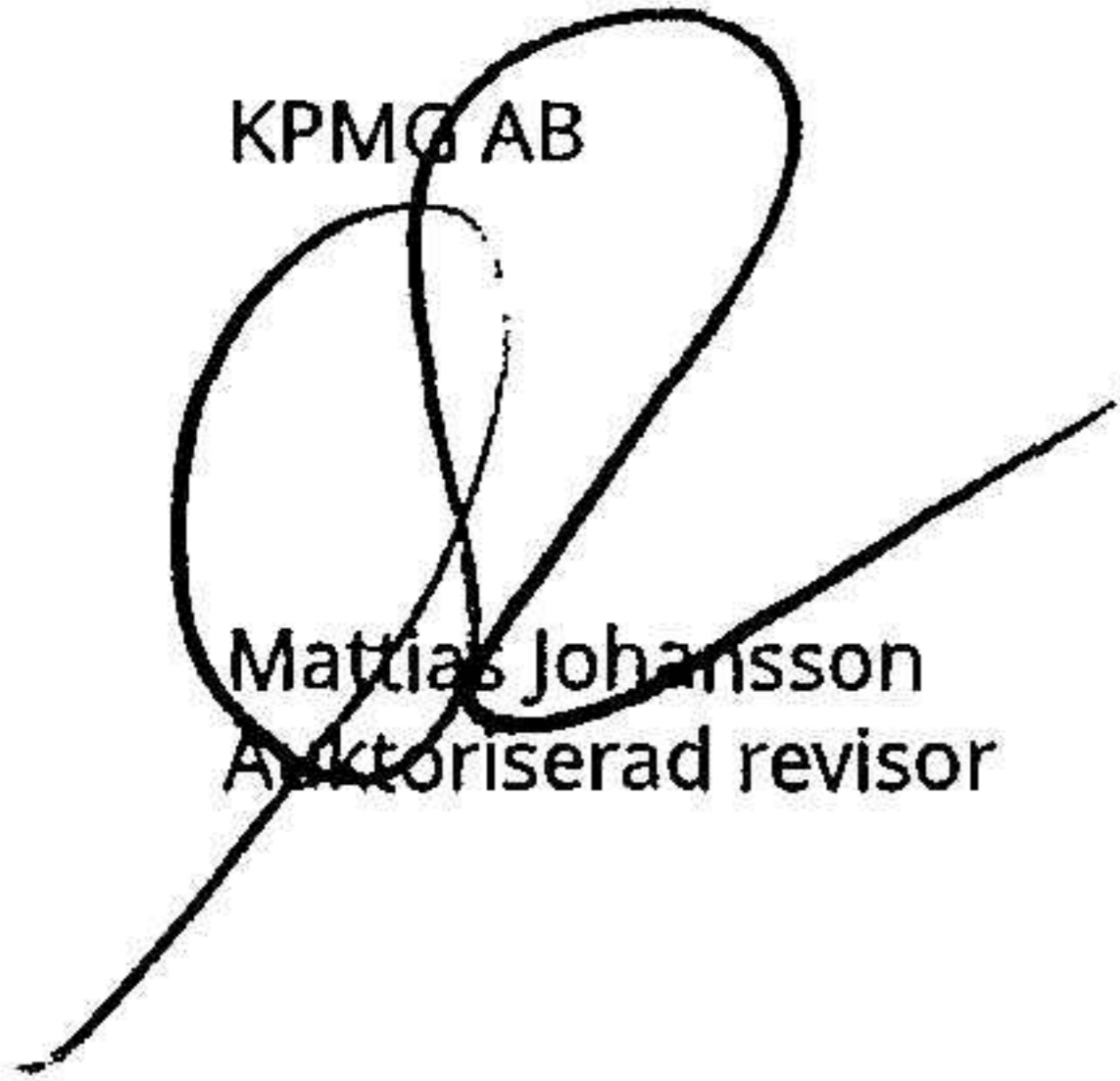
Jonas Andersson



Erik Dansbo

Vår revisionsberättelse har lämnats. 2025-06-18

KPMG AB



Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor

2025071617572



2025071617573

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheter Viby AB, org. nr 559294-1057

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheter Viby AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheter Viby 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 Fastigheter Viby 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 juni 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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.

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. 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 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 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 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.

## 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 Fastigheter Viby AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheter Viby 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 räkenskaperna. 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 18 juni 2025

KPMG AB

  
Mattias Johansson  
Auktoriserad revisor