

Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Valis 14
559073-6798

Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-11.
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:

Erik Selin, Styrelseledamot
2025-06-18

Styrelsen för Fastighetsaktiebolaget Valis 14 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Stockholm Valfisken 14. Fastigheten omfattar en tomtareal om 251 kvm och är bebyggd med en hyresbyggnad med uthyrningsbar yta om 719 kvm. Bolaget har ingen anställd personal.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 172	982	921	929
Resultat efter finansiella poster	-1 312	-1 746	-1 200	-1 536
Balansomslutning	65 700	66 124	64 996	64 897
Soliditet (%)	0,2	1,1	2,1	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	-1 634	0	2 300	716
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-1 634	1 634	0
Uppskjuten skatt som ej bokats			0		0
Erhållna aktieägartillskott			1 100		1 100
Årets resultat				-1 698	-1 698
Belopp vid årets utgång	50	-1 634	-534	2 236	119

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 766 283
årets förlust	-1 697 732
	68 551
disponeras så att	
i ny räkning överföres	68 551
	68 551

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2, 3	1 172	982
Övriga rörelseintäkter		0	3
		1 172	985
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-559	-863
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-292	-284
		-851	-1 147
Rörelseresultat	5	320	-163
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 633	-1 584
		-1 632	-1 583
Resultat efter finansiella poster		-1 312	-1 746
Bokslutsdispositioner	8	-370	130
Resultat före skatt		-1 682	-1 616
Skatt på årets resultat	9	-16	-18
Årets resultat		-1 698	-1 634

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

10

65 637

65 929

65 637

65 929

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

5

0

5

0

Summa anläggningstillgångar

65 642

65 929

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

15

Aktuella skattefordringar

3

0

Övriga fordringar

1

9

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

4

14

8

38

Kassa och bank

0

157

Summa omsättningstillgångar

8

195

SUMMA TILLGÅNGAR

65 650

66 124

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12, 13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 766	2 300
Årets resultat		-1 698	-1 634
		68	666
Summa eget kapital		118	716
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	101	81
Summa avsättningar		101	81
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernföretag, reversskulder intern		0	63 450
Summa långfristiga skulder		0	63 450
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19	1 634
Skulder till koncernföretag		169	0
Skulder till koncernföretag, reversskulder intern		65 037	0
Aktuella skatteskulder		0	5
Övriga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	203	238
Summa kortfristiga skulder		65 431	1 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 650	66 124

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 312

-1 746

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

17

292

284

Betald inkomstskatt

-1

-2

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 021

-1 464

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

15

15

Förändring av kortfristiga fordringar

1 110

0

Förändring av leverantörsskulder

-1 615

1 547

Förändring av kortfristiga skulder

-232

1 643

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-1 743

1 741

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-1 384

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-1 384

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

1 586

0

Amortering av lån

0

-314

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

1 586

-314

Årets kassaflöde

-157

43

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

157

114

Likvida medel vid årets slut

0

157

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Finansiella instrument

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hysesintäkter bostäder	774	583
Hysesintäkter kommersiellt	387	387
Övrigt	10	12
	1 171	982

Not 3 Leasingavtal, leasinggivaren

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	1 179	209
Senare än ett år men inom fem år	404	796
	1 583	1 005

Not 4 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Endast koncernens toppmoderbolag Tulia AB debiteras revisionsarvode.

Dotterbolagen tar del av kostnaden genom förvaltningsarvode som faktureras från moderbolaget.

	2024	2023
Byrå		
Revisionsuppdrag Baker Tilly Rådek AB	0	-30
	0	-30

Not 5 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	8,8 %	7,4 %

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	0	1
	0	1

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-1 631	-1 583
Övriga räntekostnader	-2	-1
	-1 633	-1 584

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	0	130
Lämnade koncernbidrag	-370	0
	-370	130

Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-16	-18
Skatt på årets resultat	-16	-18
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-1 682	1 616
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	346	333
Ej avdragsgilla kostnader	0	-351
Ej skattepliktiga intäkter	0	0
Övrigt	-21	0
Ej avdragsgillt räntenetto	-321	0
Skatt hänförlig till temporära skillnader	-20	0
Redovisad skattekostnad	-16	-18

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 644	66 259
Inköp	0	1 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 644	67 644
Ingående avskrivningar	-1 714	-1 430
Årets avskrivningar	-292	-284
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 006	-1 714
Utgående redovisat värde	65 638	65 930

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Verkligt värde	83 000	90 000
----------------	--------	--------

Fastigheternas verkliga värde baseras på extern värdering i samband med bokslutet. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4	12
Övrigt	0	1
	4	13

Not 12 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50	1 000
	50	

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 766
årets förlust	-1 698
	69

disponeras så att	
i ny räkning överföres	69
	69

Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	81	62
Årets avsättningar	21	18
Belopp vid årets utgång	102	80

Not 15 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till koncernföretag	0	63 450
	0	63 450

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	185	147
Upplupna fastighetskostnader	0	71

Fastighetsaktiebolaget Valis 14
Org.nr 559073-6798

12 (12)

Övriga poster	18	20
	203	238

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	292	284
	292	284

Not 18 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	55 500	55 000
	55 500	55 000

Not 19 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Hedvig Eleonora Förvaltnings AB med organisationsnummer 559089-3235 med säte i Stockholm.

Erik Selin
Erik Selin
Ordförande
2025-05-28

André Åkerlund
André Åkerlund
2025-05-28

Henrik Maslov
Henrik Maslov
2025-05-28

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Isa Schuman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Valis 14, org.nr 559073-6798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Valis 14 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Valis 14s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighetsaktiebolaget Valis 14.

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 Fastighetsaktiebolaget Valis 14 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Valis 14 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Valis 14 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 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. Den 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

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 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 10 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Isa Schuman
Auktoriserad revisor