

Årsredovisning

för

Vallentuna Företagsby AB

556176-9521

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vallentuna Företagsby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2026-03-05. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2026-03-05


Kjell Nilsberg

Årsredovisning

för

Vallentuna Företagsby AB

556176-9521

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Vallentuna Företagsby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget äger och förvaltar rörelsefastigheter.

Företaget har sitt säte i Vallentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering och ombildning från lokaler till hyresrätter har påbörjats under 2025 i Tierp.
Renovering och framtagande av lokaler i outnyttjad yta i Åkersberga.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	14 723	15 271	14 486	13 225
Resultat efter finansiella poster	2 155	-625	729	201
Soliditet (%)	23,2	22,2	23,1	22,5

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	300 000	14 161 843	32 493	14 494 336
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		32 493	-32 493	0
Årets resultat			1 274 585	1 274 585
Belopp vid årets utgång	300 000	14 194 336	1 274 585	15 768 921

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 194 336
årets vinst	1 274 585
	15 468 921

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (50 kronor per aktie)	150 000
i ny räkning överföres	15 318 921
	15 468 921

Utdelningen skall betalas till aktieägarna senast 2026-12-31.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		14 723 338	15 270 933
Övriga rörelseintäkter		149 776	0
		14 873 114	15 270 933
Rörelsens kostnader			
Handelsvaror		-4 628 436	-4 816 237
Övriga externa kostnader	5	-2 782 910	-2 749 261
Personalkostnader	6	-2 722 190	-3 103 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 199 122	-1 155 535
		-11 332 658	-11 824 424
Rörelseresultat		3 540 456	3 446 509
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		404 622	-1 762 430
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 192	9 912
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 795 960	-2 319 282
		-1 385 146	-4 071 800
Resultat efter finansiella poster		2 155 310	-625 291
Bokslutsdispositioner		-544 000	685 000
Resultat före skatt		1 611 310	59 709
Skatt på årets resultat		-336 725	-27 216
Årets resultat		1 274 585	32 493

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	52 579 771	52 574 231
Markanläggningar	8	572 399	579 531
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 331 673	1 763 350
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	6 842 846	120 357
		61 326 689	55 037 469

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	8 382 760	7 978 138
		8 382 760	7 978 138
Summa anläggningstillgångar		69 709 449	63 015 607

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		105 022	186 239
Fordringar hos koncernföretag		49 485	0
Aktuella skattefordringar		0	225 586
Övriga fordringar		548 880	284 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		381 228	782 497
		1 084 615	1 478 448

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 842 555	3 717 023
		2 927 170	5 195 471

SUMMA TILLGÅNGAR

72 636 619

68 211 078

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

300 000

300 000

300 000

300 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

14 194 336

14 161 843

Årets resultat

1 274 585

32 493

15 468 921

14 194 336

Summa eget kapital

15 768 921

14 494 336

Obeskattade reserver

1 373 000

829 000

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

785 880

2 640 256

Skulder till koncernföretag

3 183 985

3 183 985

Övriga skulder

3 000

3 000

Summa långfristiga skulder

3 972 865

5 827 241

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

47 988 351

43 794 243

Leverantörsskulder

1 127 392

982 209

Aktuella skatteskulder

111 032

0

Övriga skulder

259 580

290 222

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 035 478

1 993 827

Summa kortfristiga skulder

51 521 833

47 060 501

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

72 636 619

68 211 078

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

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:

Stomme	0,83-1%
Fönster & Dörrar	1,67-2,5%
Fasad	1-2,5%
Värmesystem	1,25-2%
Tak & plåtarbeten	2-2,5%
Vatten & avloppsstammar	2%
Inre ytskikt lgh	5%
Inre ytskikt lokaler	5%
Balkonger	2%
Restpost	0,83-1%
Markanläggningar	2-33,33%
Inventarier	20%
Maskiner	10-20%

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.

Not 2 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	1 300 000	1 300 000
Fastighetsinteckningar	65 822 500	65 822 500
För koncernföretag, intresseföretag och gemensamma styrda företag	17 953 278	18 035 042
Andra tillgångar med äganderättsförbehåll	1 130 793	0
	86 206 571	85 157 542

Not 3 Koncernuppgifter

Bolaget är ett moderföretag till KN Fastigheter KB, org nr 917300-0564, med säte i Vallentuna. Med hänsyn till ÅRL 7:3 upprättas ej någon koncernredovisning.

Not 4 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Not 5 Leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 276 567 kronor.

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

	2025	2024
Inom ett år	22 630	130 482
Senare än ett år men inom fem år	0	22 630
	22 630	153 112

2026031206470

Not 6 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	4	4

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 350 689	88 079 699
Inköp	0	270 990
Omklassificeringar	1 894 706	0
Omklassificering Markanläggning	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 245 395	88 350 689
Ingående avskrivningar	-35 776 458	-34 897 900
Omklassificeringar	-1 047 570	0
Årets avskrivningar	-841 596	-878 558
Omklassificering Markanläggning	0	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 665 624	-35 776 458
Utgående redovisat värde	52 579 771	52 574 231

Not 8 Markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	764 984	764 984
Omklassificeringar	39 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	804 484	764 984
Ingående avskrivningar	-185 453	-162 471
Årets avskrivningar	-46 632	-22 982
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 085	-185 453
Utgående redovisat värde	572 399	579 531

2026031206471

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 915 142	3 085 390
Inköp	1 190 308	829 752
Försäljningar/utrangeringar	-577 296	0
Omklassificeringar	-2 072 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 455 889	3 915 142
Ingående avskrivningar	-2 151 792	-1 897 797
Försäljningar/utrangeringar	152 841	0
Omklassificeringar	1 185 629	0
Årets avskrivningar	-310 894	-253 995
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 124 216	-2 151 792
Utgående redovisat värde	1 331 673	1 763 350

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 357	0
Inköp	6 722 489	120 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 842 846	120 357
Utgående redovisat värde	6 842 846	120 357

Not 11 Andelar koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 978 138	9 740 568
Del av årets resultat	404 622	-1 762 430
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 382 760	7 978 138
Utgående redovisat värde	8 382 760	7 978 138

2026031206472

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Bolaget har lån som löper på årsbasis och omförhandlas årligen, redovisas som kortfristiga skulder. Den del av bolagets långfristiga lån som amorteras och förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga skulder.


Planerad amortering kommande år uppgår till 233 tkr (inkluderar både långfristiga. och kortfristiga skulder till kreditinsitut).


Not 13 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	500 000	500 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Årsredovisningen beslutades 2026-03-05

Stockholm


Kjell Nilsberg
Styrelseordförande
2026-03-05


Jakob Nilsberg
Styrelseledamot
2026-03-05

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-05

Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vallentuna Företagsby AB
Org.nr 556176-9521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vallentuna Företagsby AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vallentuna Företagsby ABs finansiella ställning per den 2025-12-31 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 Vallentuna Företagsby AB 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Vallentuna Företagsby AB för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Vallentuna Företagsby AB 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 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

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 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 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 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lidingö den 5 mars 2026



Caroline Ståhlberg
Auktoriserad revisor