

# Årsredovisning

för

## Vallonen 2 AB

556743-5622

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vallonen 2 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 6 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 6 maj 2025



Viktor Torell

# Årsredovisning

för

## Vallonen 2 AB

556743-5622

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| Förvaltningsberättelse                                  | 2  |
| Resultaträkning   | 4  |
| Balansräkning   | 5  |
| Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 7  |
| Underskrifter   | 10 |

Styrelsen för Vallonen 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fastigheter och kapitalförvaltning i övrigt. Bolaget har förvärvat fastigheten Vallonen 2 i Stockholm genom gåva mot viss ersättning. Fastigheten förvaltas av anlitad extern förvaltare.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av fasaden har slutförts under 2024.

| Flerårsöversikt (Tkr)             | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                   | 26 968 | 34 506 | 29 497 | 25 105 |
| Resultat efter finansiella poster | 6 497  | 13 003 | 18 372 | 12 368 |
| Soliditet (%)                     | 6,0    | 7,9    | 9,7    | 9,6    |

Omsättningen har minskat, dels på grund av ökad vakansgrad, dels på grund av att ett flertal hyresgäster fått hyresreduktioner med anledning av den totalrenovering av gatufasaden som gjorts under året.

### Förändringar i eget kapital

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 100 000           | 82 332                 | 10 117 077        | 10 299 409       |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                   | 10 117 077             | -10 117 077       | 0                |
| Utdelning                                   |                   | -10 000 000            |                   | -10 000 000      |
| Årets resultat                              |                   |                        | 6 548 810         | 6 548 810        |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>          | <b>100 000</b>    | <b>199 409</b>         | <b>6 548 810</b>  | <b>6 848 219</b> |

2025051301385

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

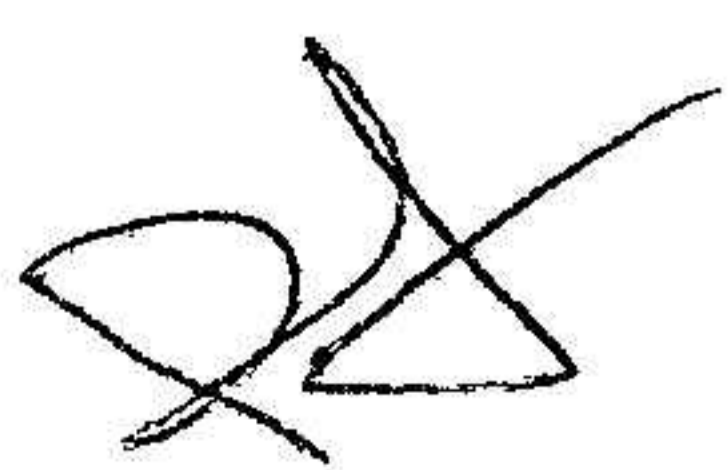
|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| balanserad vinst        | 199 409          |
| årets vinst             | 6 548 810        |
|                         | <b>6 748 219</b> |
| disponeras så att       |                  |
| till aktieägare utdelas | 6 000 000        |
| i ny räkning överföres  | 748 219          |
|                         | <b>6 748 219</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 6 000 000 kr. Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet skall ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.


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

  
UT VA

## Resultaträkning

|   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |     |                           |                           |
| Nettoomsättning   |     | 26 968 378                | 34 506 345                |
| Övriga rörelseintäkter  |     | 423 262                   | 540 655                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |     | <b>27 391 640</b>         | <b>35 047 000</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>   |     |                           |                           |
| Driftskostnader   | 1   | -23 347 333               | -14 341 695               |
| Övriga externa kostnader  |     | -716 794                  | -867 795                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -1 502 532                | -1 393 617                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>   |     | <b>-25 566 659</b>        | <b>-16 603 107</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>  |     | <b>1 824 981</b>          | <b>18 443 893</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>   |     |                           |                           |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar                      |     | 10 000 000                | 0                         |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |     | 89 159                    | 144 631                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |     | -5 416 927                | -5 585 927                |
| <b>Summa finansiella poster</b>   |     | <b>4 672 232</b>          | <b>-5 441 296</b>         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |     | <b>6 497 213</b>          | <b>13 002 597</b>         |
| <b>Resultat före skatt</b>  |     | <b>6 497 213</b>          | <b>13 002 597</b>         |
| <b>Skatter</b>  |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat   |     | 51 597                    | -2 885 520                |
| <b>Årets resultat</b>   |     | <b>6 548 810</b>          | <b>10 117 077</b>         |

2025051301387

  
UT UT

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

114 782 876

110 839 648

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**114 782 876**

**110 839 648**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga fordringar

3

24 676 971

24 676 971

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**24 676 971**

**24 676 971**

**Summa anläggningstillgångar**

**139 459 847**

**135 516 619**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 133 854

878 608

Övriga fordringar

4

4 903 400

684 225

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

328 591

319 714

**Summa kortfristiga fordringar**

**7 365 845**

**1 882 547**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

733 715

323

Redovisningsmedel

0

14 079 911

**Summa kassa och bank**

**733 715**

**14 080 235**

**Summa omsättningstillgångar**

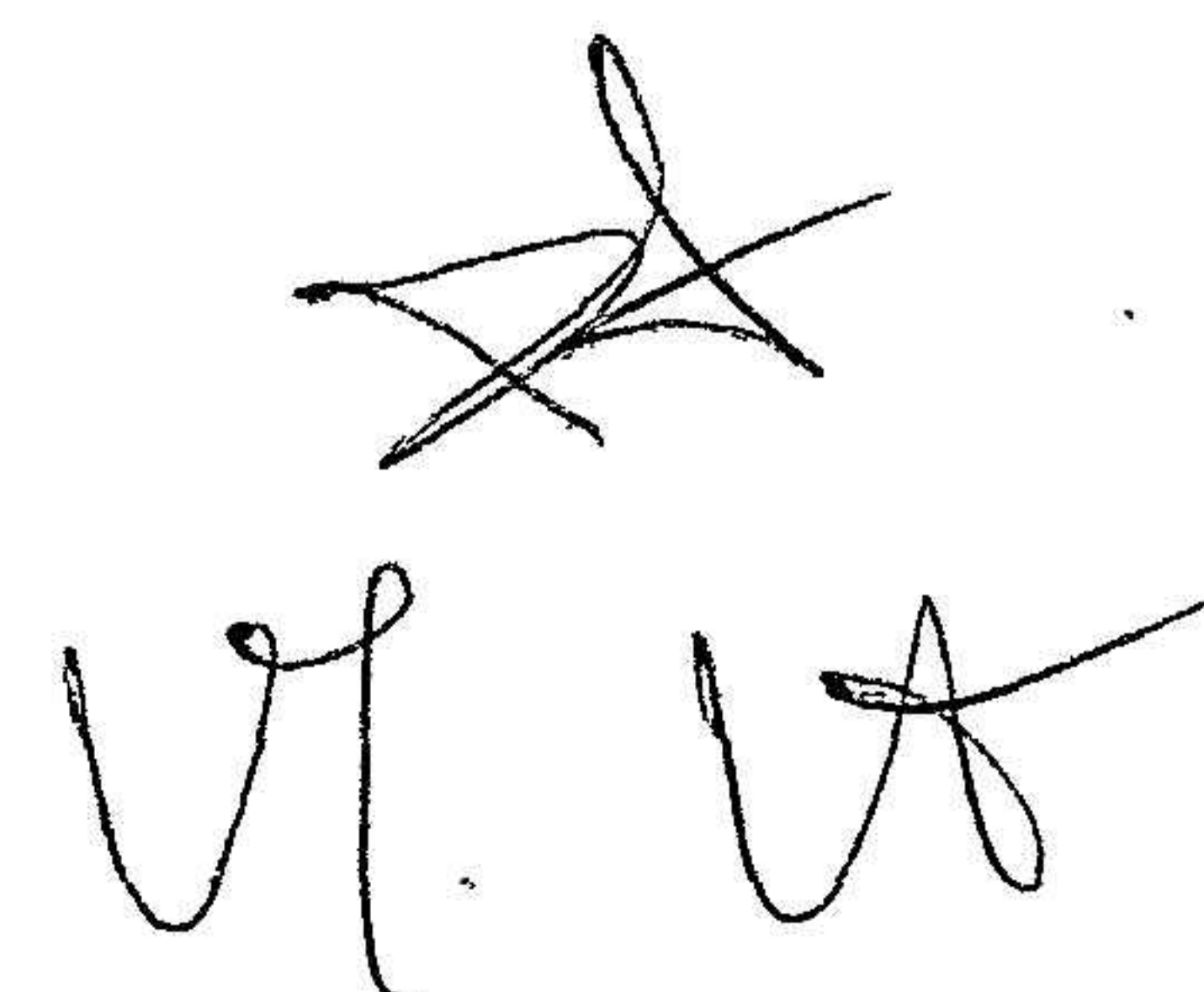
**8 099 560**

**15 962 782**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**147 559 407**

**151 479 401**



## Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**Summa bundet eget kapital**

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

199 409

82 331

Årets resultat

6 548 810

10 117 077

**Summa fritt eget kapital**

**6 748 219**

**10 199 409**

**Summa eget kapital**

**6 848 219**

**10 299 409**

#### Obeskattade reserver

5

Övriga obeskattade reserver

2 000 000

2 000 000

**Summa obeskattade reserver**

**2 000 000**

**2 000 000**

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut

7

125 000 000

125 000 000

Övriga skulder

6 644 239

5 171 404

**Summa långfristiga skulder**

**131 644 239**

**130 171 404**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 006 992

3 439 293

Skatteskulder

0

328 504

Övriga skulder

2 033 448

524 350

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 026 510

4 716 441

**Summa kortfristiga skulder**

**7 066 950**

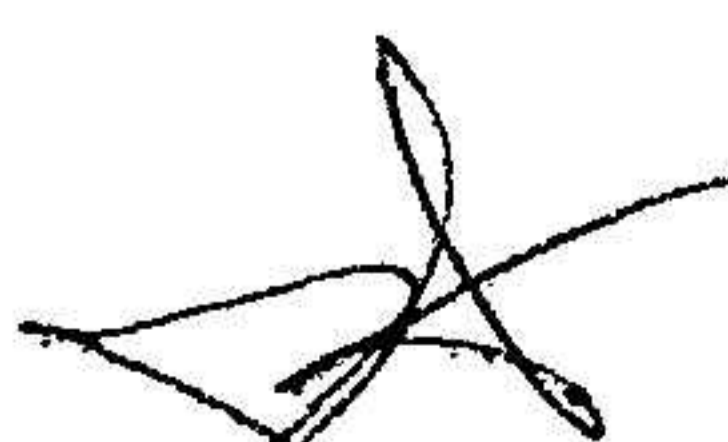
**9 008 588**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**147 559 407**

**151 479 401**

2025051301389

UT  VA

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.


#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

#### Not 1 Driftskostnader

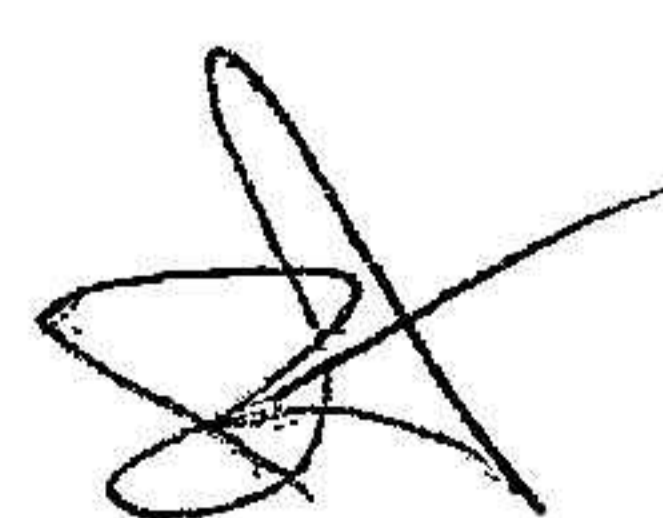
|                          | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Vatten och avlopp        | 187 092                   | 188 097                   |
| Uppvärmning              | 640 046                   | 583 394                   |
| El                       | 298 898                   | 305 118                   |
| Renhållning              | 557 346                   | 458 119                   |
| Städning och trädgård    | 249 375                   | 254 265                   |
| Fjärrkyla                | 235 581                   | 239 730                   |
| Reparation och underhåll | 2 540 312                 | 1 196 988                 |
| Större reparationer      | 14 608 129                | 7 232 170                 |
| Försäkring               | 112 859                   | 103 327                   |
| Fastighetsskatt          | 3 621 630                 | 3 621 589                 |
| Övriga kostnader         | 296 065                   | 158 897                   |
|                          | <b>23 347 333</b>         | <b>14 341 694</b>         |

  
UT LA

2025051301391

**Not 2 Byggnader och mark**

|   | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad              | 69 680 850         | 69 680 850         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 63 475 760         | 63 475 760         |
| Lokalanpassning                                 | 5 445 760          | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>138 602 370</b> | <b>133 156 610</b> |
| Ingående avskrivningar byggnad                  | -22 316 962        | -20 923 345        |
| Årets avskrivningar                             | -1 502 532         | -1 393 617         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-23 819 494</b> | <b>-22 316 962</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>114 782 876</b> | <b>110 839 648</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 196 234 000        | 196 234 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 175 200 000        | 175 200 000        |
|   | <b>371 434 000</b> | <b>371 434 000</b> |

  
UT LA

2025051301392

**Not 3 Andra långfristiga fordringar**

|   | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 24 616 971        | 24 616 971        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>24 616 971</b> | <b>24 616 971</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>24 616 971</b> | <b>24 616 971</b> |

**Not 4 Övriga fordringar**

|                   | 2024-12-31       | 2023-12-31     |
|-------------------|------------------|----------------|
| Övriga fordringar | 4 903 400        | 684 225        |
|                   | <b>4 903 400</b> | <b>684 225</b> |

**Not 5 Obeskattade reserver**

|                         | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Periodiseringsfond 2022 | -2 000 000        | -2 000 000        |
|                         | <b>-2 000 000</b> | <b>-2 000 000</b> |

**Not 6 Långfristiga skulder**

|                             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Danske Bank, 3 månader      | 125 000 000        | 125 000 000        |
| Övriga långfristiga skulder | 6 644 239          | 5 171 404          |
|                             | <b>131 644 239</b> | <b>130 171 404</b> |

~~UT~~ UT

2025051301395

**Not 7 Ställda säkerheter**

|                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 125 000 000        | 125 000 000        |
|                      | <b>125 000 000</b> | <b>125 000 000</b> |

Stockholm 2025-05-06

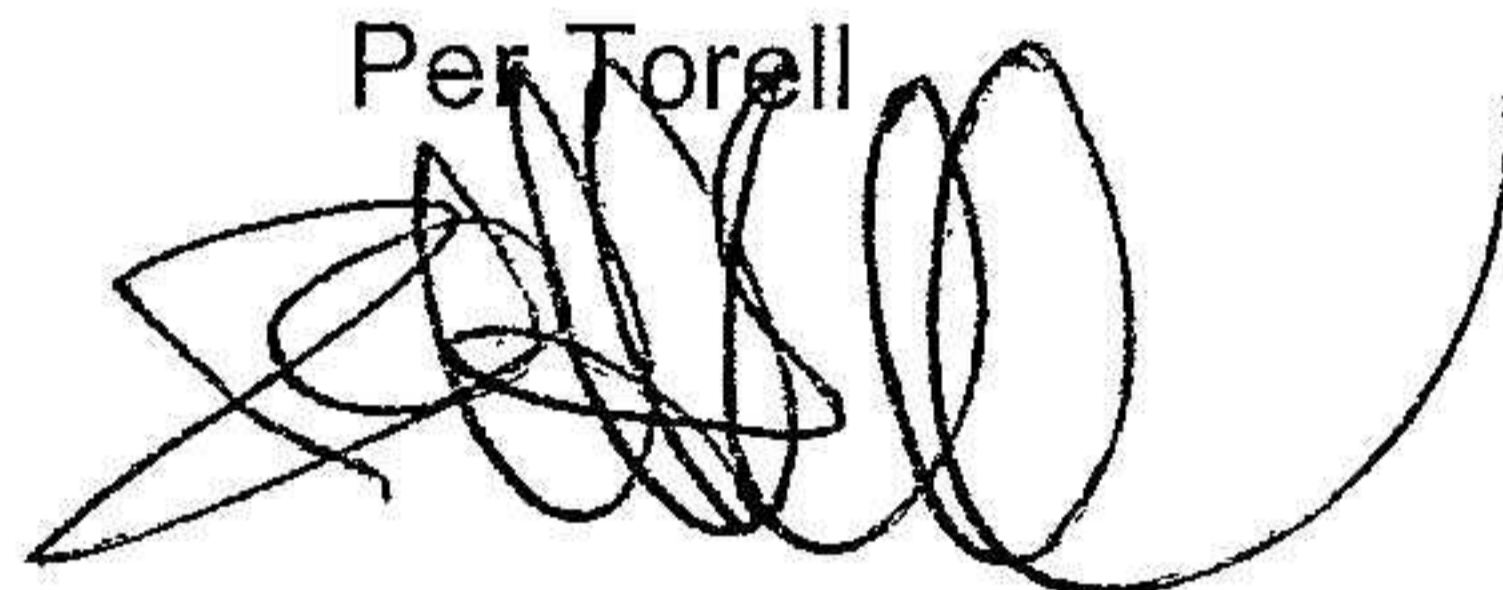


Viktor Torell  
Ordförande

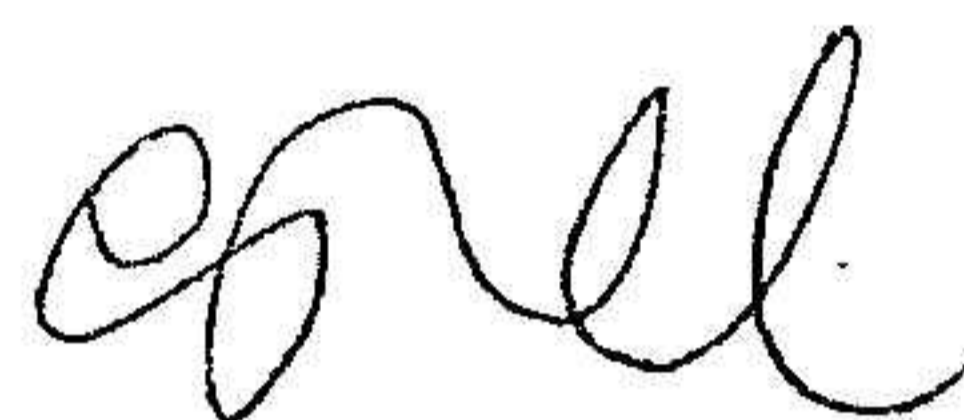


Urban Torell

Per Torell



Elsa Torell Nordgren



Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2025



Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor



Crowe Osborne AB

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vallonen 2 AB

Org.nr 556743-5622

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vallonen 2 AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vallonen 2 ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 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 Vallonen 2 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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



Crowe Osborne AB

## 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 Vallonen 2 AB för räkenskapsåret 2024 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Vallonen 2 AB enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 6 maj 2025

Christer Eriksson  
Auktoriserad revisor