

Årsredovisning för
Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8
559085-9517

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8-9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-03-25


Patrik Lindqvist
Verkställande direktör

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8, 559085-9517, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Sjöraen 13 med adressen Luntmakaregatan 66 i centrala Stockholm. Fastighetens marknadsvärde är väsentligt högre än det redovisade.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har marknadsräntorna och inflationen fortsatt sjunka och bedöms nu ligga på en mer normal långsiktig nivå. Fastighetsmarknaden har återhämtat sig och det har skett fler transaktioner under året. Konjunkturer är fortsatt svaga med hög arbetslöshet vilket lett till svagare efterfrågan på kommersiella lokaler med högre vakanser och press nedåt på marknadshyrorna.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	8 856	8 145	7 499	6 679
Resultat efter finansiella poster	2 346	-4 857	-17 124	-1 308
Soliditet, %	1,6	1,5	1,4	1,4

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	730
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Utdelning		-500
Årets resultat		532
Vid årets slut	100	762



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAA9689734289B4F110A9001F41F8

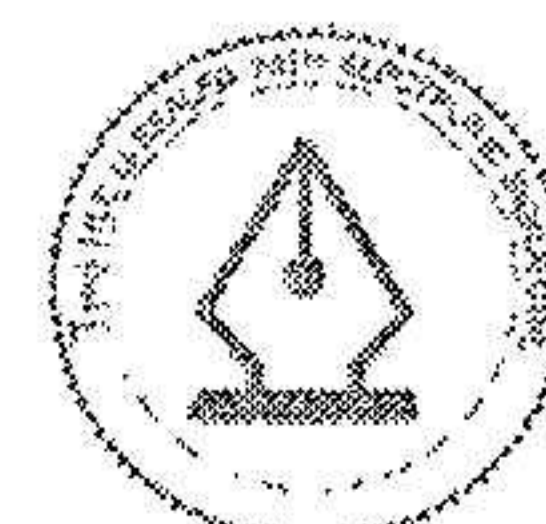
Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 761 929, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	229 825
Årets resultat	<u>532 104</u>
Totalt	761 929
Disponeras för	
Utdelning (600 kronor per aktie)	600 000
Balanseras i ny räkning	<u>161 929</u>
Summa	761 929

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

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 på verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAA9689734289B4F110A9001F41F8

2026040207524

Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	8 856	8 145
Övriga rörelseintäkter		1	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		8 857	8 146
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-4 102	-9 723
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-499	-499
Summa rörelsekostnader		-4 601	-10 222
Rörelseresultat		4 256	-2 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	194	190
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 104	-2 971
Summa finansiella poster		-1 910	-2 781
Resultat efter finansiella poster		2 346	-4 857
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag	5	-	5 400
Lämnade koncernbidrag		-1 800	-
Summa bokslutsdispositioner		-1 800	5 400
Resultat före skatt		546	543
Skatter			
Skatt på årets resultat		-14	-14
Årets resultat		532	529

2026040207525



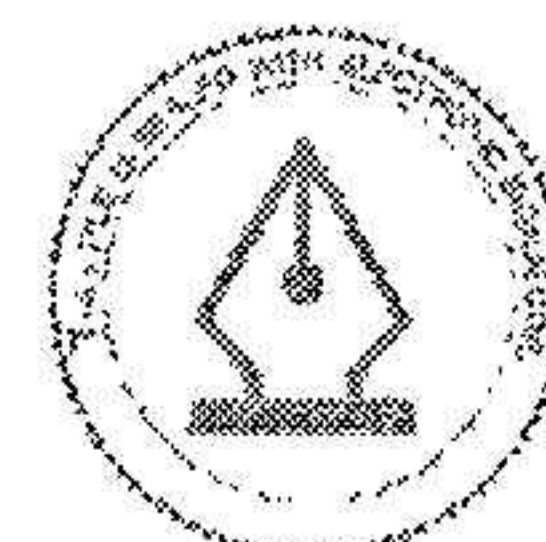
This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAAE9689734289B4F110A9001F41F8

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 439	52 874
Inventarier, verktyg och installationer	7	128	192
Summa materiella anläggningstillgångar		52 567	53 066
Summa anläggningstillgångar		52 567	53 066
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 293	1 666
Övriga fordringar		74	384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		134	103
Summa kortfristiga fordringar		1 501	2 153
Summa omsättningstillgångar		1 501	2 153
SUMMA TILLGÅNGAR		54 068	55 219

2026040207526



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAAE9689734289B4F110A9001F41F8

Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (1 000 aktier)		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		230	201
Årets resultat		532	529
Summa fritt eget kapital		762	730
Summa eget kapital		862	830
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	8	800	1 360
Summa långfristiga skulder		800	1 360
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		597	386
Skulder till koncernföretag		49 609	50 116
Skatteskulder		60	41
Övriga skulder		259	333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 881	2 153
Summa kortfristiga skulder		52 406	53 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 068	55 219



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAAEE9689734289B4F110A9001F41F8

2026040207527

Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	5-10

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

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



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAAEE9689734289B4F110A9001F41F8

2026040207529

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter	8 856	8 145
Summa	8 856	8 145

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	194	190
Summa	194	190

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 104	-2 971
Summa	-2 104	-2 971

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Erhållet koncernbidrag	-	5 400
Lämnat koncernbidrag	-1 800	-
Totalt	-1 800	5 400

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 243	60 243
Vid årets slut	60 243	60 243
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 369	-6 934
-Årets avskrivning enligt plan	-435	-435
Vid årets slut	-7 804	-7 369
Redovisat värde vid årets slut	52 439	52 874
Taxeringsvärden byggnader	40 000	37 000
Taxeringsvärden mark	36 000	37 000
	76 000	74 000



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAAEE9689734289B4F110A9001F41F8

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 671	1 671
Vid årets slut	1 671	1 671
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 480	-1 416
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-63	-63
Vid årets slut	-1 543	-1 479
Redovisat värde vid årets slut	128	192

Not 8 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition	800	1 360
	800	1 360

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För det nya året bedöms räntor och inflationen ha stabiliserats på mer normala nivåer. Tecken syns på att konjunkturen stärks och att arbetslösheten går ner vilket bör ge effekt på hyresmarknaden för kommersiella lokaler med ökad efterfrågan samt en mer aktiv fastighetsmarknad. Det geopolitiska omvärldsläget är fortsatt osäkert vilket gör framtidsprognoser mer volatila.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade är Bolaget väl rustat även om det skulle uppstå större förändringar på hyres- och fastighetsmarknaden.

Not 10 Koncernuppgifter

Pensan AB, org.nr 559212-2625 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995 med säte i Stockholm.
Fastighets AB Virtuosen äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-18

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

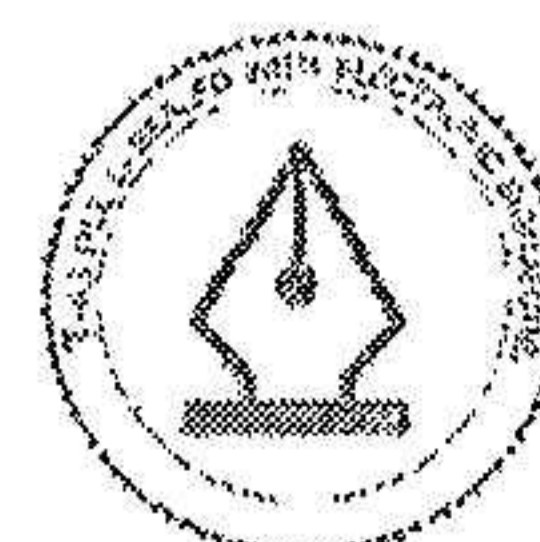
Mikael Eskils
Styrelseordförande

Lars Olof Larson
Styrelseledamot

Patrik Lindqvist
Styrelseledamot/Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

Document ID:
C7CAAEE9689734289B4F110A9001F41F8

List of Signatures

Page 1/1

2026040207531



5708 Virtuosen 8 orgnr 559085-9517 ÅR 2025 v260218.pdf

Name	Method	Signed at
MIKAEL ESKILS	BANKID	2026-03-04 15:02 GMT+01
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2026-03-04 15:09 GMT+01
Lars Olof Larsson	BANKID	2026-03-03 14:56 GMT+01
Johan Patrik Lindqvist	BANKID	2026-03-02 17:01 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: C7CAAE9689734289B4F110A9001F41F8

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8
Org.nr 559085-9517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8s 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 enligt god revisorsred 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 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 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 revisionsred 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 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 och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8 enligt god revisionsred 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 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. 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

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 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.

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

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Linnea Nyström
Auktoriserad revisor

Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Revisionsberättelse FAB Virtuosen 8 2025.pdf
Checksumma: 9a928536e5b4479ec3f0782c23bf348e1ad87bf4f2dae87e7bf26dadefd590e2
Skickad: 2026-03-03 kl 08:28

Signaturer



Digitalt signerad av: LINNEA NYSTRÖM
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-03-04 kl 15:08

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>