

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

| Årsredovisningen omfattar: | Sida |
|----------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse     | 1    |
| Resultaträkning            | 3    |
| Balansräkning              | 4    |
| Noter                      | 6    |

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 30 juni 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30/6-2025

  
Maria Mastej

# ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

**Invela Viby 19:21 AB**

**559106-1196**

| <b>Årsredovisningen omfattar:</b> | <b>Sida</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse            | 1           |
| Resultaträkning                   | 3           |
| Balansräkning                     | 4           |
| Noter                             | 6           |



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

## ÅRSREDOVISNING FÖR INVELA VIBY 19:21 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Invela Viby 19:21 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Viby 19:21 i Upplands-Bro.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 2 420 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

|   | 2024  | 2023  | 2022<br>(4 mån) | 2021/2022<br>(17 mån) |
|---|-------|-------|-----------------|-----------------------|
| Hysesintäkter (tkr)                     | 2 203 | 1 990 | 609             | 1 844                 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -929  | -709  | 404             | 1 415                 |
| Soliditet                               | 2%    | 1%    | 92%             | 89%                   |

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren på grund av räkenskapsårens längd.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

|  | Aktiekapital | Reservfond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat | Totalt     |
|--|--------------|------------|------------------------|----------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                      | 50           | -          | 932                    | -916           | 66         |
| Resultatdisposition enligt<br>bolagsstämman: |              |            |                        |                |            |
| - Balanseras i ny räkning                    |              |            | -916                   | 916            | 0          |
| Erhållet aktieägartillskott                  |              |            | 2 420                  |                | 2 420      |
| Årets resultat                               |              |            |                        | -2 134         | -2 134     |
| <b>Utgående balans</b>                       | <b>50</b>    | <b>0</b>   | <b>2 436</b>           | <b>-2 134</b>  | <b>352</b> |



**Invela Viby 19:21 AB**  
559106-1196

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Balanserad vinst | 2 435 980      |
| Årets förlust    | -2 133 768     |
|                  | <u>302 212</u> |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| i ny räkning balanseras | 302 212        |
|                         | <u>302 212</u> |

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

ank=20250702;2025070315124



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

| <b>RESULTATRÄKNING</b>                               | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> |
|--|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |            |                                  |                                  |
| Hysesintäkter  |            | 2 203                            | 1 990                            |
| Övriga rörelseintäkter                               |            | -                                | -                                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |            | <b>2 203</b>                     | <b>1 990</b>                     |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |            |                                  |                                  |
| Fastighetskostnader                                  |            | -251                             | -113                             |
| Övriga externa kostnader                             |            | -273                             | -460                             |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |            | -614                             | -614                             |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |            | <b>-1 138</b>                    | <b>-1 187</b>                    |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |            | <b>1 065</b>                     | <b>803</b>                       |
| <b>Finansiella poster</b>                            |            |                                  |                                  |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     | 3          | 9                                | 4                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           | 4          | -2 003                           | -1 516                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |            | <b>-1 994</b>                    | <b>-1 512</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |            | <b>-929</b>                      | <b>-709</b>                      |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                         |            |                                  |                                  |
| Lämnade koncernbidrag                                |            | -1 059                           | -                                |
| Förändring av periodiseringsfonder                   |            | -90                              | -128                             |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                   |            | <b>-1 149</b>                    | <b>-128</b>                      |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |            | <b>-2 078</b>                    | <b>-837</b>                      |
| <b>Skatter</b>                                       |            |                                  |                                  |
| Skatt på årets resultat                              |            | -56                              | -79                              |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                |            | <b>-2 134</b>                    | <b>-916</b>                      |

ank=20250702;2025070315125



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

| <b>BALANSRÄKNING</b>                          | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5          | 31 139            | 31 743            |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 6          | 30                | 40                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>31 169</b>     | <b>31 783</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>31 169</b>     | <b>31 783</b>     |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag                 |            | 3 507             | 2 203             |
| Övriga fordringar                             |            | 261               | 77                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 486               | 204               |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>4 254</b>      | <b>2 484</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>4 254</b>      | <b>2 484</b>      |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>35 423</b>     | <b>34 267</b>     |

ank=20250702;2025070615126



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

| <b>BALANSRÄKNING</b>                         | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50                | 50                |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50</b>         | <b>50</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserad vinst                             |            | 2 436             | 932               |
| Årets resultat                               |            | -2 134            | -916              |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>302</b>        | <b>16</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>352</b>        | <b>66</b>         |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  |            |                   |                   |
| Periodiseringsfonder                         |            | 421               | 331               |
| <b>Summa obeskattade reserver</b>            |            | <b>421</b>        | <b>331</b>        |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 7          |                   |                   |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 32 899            | 32 275            |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>32 899</b>     | <b>32 275</b>     |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 32                | -                 |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 1 063             | 1 517             |
| Övriga skulder                               |            | 102               | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 554               | 78                |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>1 751</b>      | <b>1 595</b>      |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>35 423</b>     | <b>34 267</b>     |

ank=20250702;2025070315127



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

|  |       |
|--|-------|
| Byggnader                                |       |
| - Byggnader                              | 33 år |
| - Markanläggningar                       | 20 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 10 år |

### Not 2 Allmän information

Bolaget ägs av Invela Holding 3 AB, org nr 559378-0405, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org nr B260570, med säte i Luxemburg.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -2 003 tkr (fg år -1 516).

### Not 5 Byggnader och mark

|                                    | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 32 665        | 4 155         |
| Fusion                             | -             | 28 510        |
| Omklassificeringar m.m.            | -             | -             |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>32 665</b> | <b>32 665</b> |
| Ingående avskrivningar             | -922          | -318          |
| Årets avskrivningar                | -604          | -604          |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-1 526</b> | <b>-922</b>   |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>31 139</b> | <b>31 743</b> |

Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

|                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden        | 98         | 98         |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b> | <b>98</b>  | <b>98</b>  |
| Ingående avskrivningar             | -58        | -48        |
| Årets avskrivningar                | -10        | -10        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>      | <b>-68</b> | <b>-58</b> |
| <b>Redovisat värde</b>             | <b>30</b>  | <b>40</b>  |

**Not 7 Långfristiga skulder**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| <i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i> |               |               |
| Skulder till koncernföretag   | -             | 32 275        |
| <i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>      |               |               |
| Skulder till koncernföretag   | 32 899        | -             |
| <b>Redovisat värde</b>  | <b>32 899</b> | <b>32 275</b> |

**Not 8 Ställda säkerheter**

|  | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| <i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>      |               |               |
| Fastighetsinteckning   | 19 000        | 19 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b> | <b>19 000</b> | <b>19 000</b> |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                              | <b>19 000</b> | <b>19 000</b> |

ank=20250702;2025070315129



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Fastén  
Ordförande

Maria Mastej  
Verkställande Direktör

Dan Epsten

Martin Sandgärde

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor



ank=20250702-2025070315130

# Verifikat

Transaktion 09222115557550540065

## Dokument

945 ÅR Invela Viby 19;21 AB 2024  
Huvuddokument  
9 sidor  
Startades 2025-06-26 13:05:09 CEST (+0200) av Jakob  
Attås (JA)  
Färdigställt 2025-06-27 16:10:45 CEST (+0200)

## Initierare

Jakob Attås (JA)  
jakob.attas@amblin.se

## Signerare

Mikael Fastén (MF)  
Personnummer 19710913-7856  
mifa@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT MIKAEL FASTÉN"  
Signerade 2025-06-27 09:37:08 CEST (+0200)

Maria Mastej (MM)  
Personnummer 19820610-0706  
maria@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA MASTEJ"  
Signerade 2025-06-26 18:56:42 CEST (+0200)

Dan Epsten (DE)  
Personnummer 19761210-9277  
dan@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan  
Epsten"  
Signerade 2025-06-26 18:27:13 CEST (+0200)

Martin Sandgärde (MS)  
Personnummer 19850307-0313  
masd@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars  
Martin Sandgärde"  
Signerade 2025-06-27 15:27:26 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557550540065

David Wijkander (DW)

Personnummer 19870530-0138

david.wijkander@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"David Johan Erik Wijkander"

Signerade 2025-06-27 16:10:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Invela Viby 19:21 AB, org.nr 559106-1196

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invela Viby 19:21 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Invela Viby 19:21 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 för Invela Viby 19:21 AB.

### 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 Invela Viby 19:21 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 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

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](http://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 Invela Viby 19:21 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 och verkställande direktören 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 Invela Viby 19:21 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 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 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

David Wijkander  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-06-27 14:10:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702;2025070315155