

Årsredovisning för
Viba Fastigheter AB

556728-4798

Räkenskapsåret

2024-05-01 - 2025-04-30

| | |
|------------------------|---|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4 |
| Noter | 6 |
| Underskrifter | 8 |

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-10-22.
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

Björn Andersson
Styrelseledamot

2025-10-23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Viba Fastigheter AB, 556728-4798, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och hyr ut lokaler till företag.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret eller efter dess slut.

Flerårsöversikt

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | Belopp i kr 2021/2022 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|--------------------------|
| Nettoomsättning | 1 419 615 | 1 173 386 | 1 439 208 | 574 694 |
| Resultat efter finansiella poster | 350 893 | 13 688 | 6 586 | -169 265 |
| Soliditet % | 40,6 | 41 | 43 | 46 |

Nyckeltalsdefinitioner

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) * obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Uppskrivnings- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 2 893 334 | 1 536 852 | 13 688 |
| Balanseras i ny räkning | | | 13 689 | -13 688 |
| Upplösning av uppskrivningsfond | | -80 000 | | |
| Årets resultat | | | | 309 467 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 2 813 334 | 1 550 541 | 309 467 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|--|------------------|
| <i>Till årsstämmans förfogande står följande medel:</i> | |
| Balanserat resultat | 1 550 541 |
| Årets resultat | 309 467 |
| Summa | 1 860 008 |
| <i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i> | |
| Balanseras i ny räkning | 1 860 008 |
| Summa | 1 860 008 |

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-05-01 - 2025-04-30</i> | <i>2023-05-01 - 2024-04-30</i> |
|---|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | | 1 419 615 | 1 173 386 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | 1 419 615 | 1 173 386 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | | -6 655 | 0 |
| Övriga externa kostnader | | -640 940 | -696 271 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -152 011 | -137 514 |
| Summa rörelsekostnader | | -799 606 | -833 785 |
| Rörelseresultat | | 620 009 | 339 601 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 233 | 1 422 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -273 349 | -327 335 |
| Summa finansiella poster | | -269 116 | -325 913 |
| Resultat efter finansiella poster | | 350 893 | 13 688 |
| Resultat före skatt | | 350 893 | 13 688 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | -41 426 | 0 |
| Årets resultat | | 309 467 | 13 688 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-04-30</i> | <i>2024-04-30</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 10 753 796 | 10 685 806 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 10 753 796 | 10 685 806 |
| Summa anläggningstillgångar | | 10 753 796 | 10 685 806 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 387 | 4 162 |
| Övriga fordringar | | 41 986 | -39 253 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 34 044 | 32 610 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 77 417 | -2 481 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 921 387 | 327 053 |
| Summa kassa och bank | | 921 387 | 327 053 |
| Summa omsättningstillgångar | | 998 804 | 324 572 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 11 752 600 | 11 010 378 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-04-30</i> | <i>2024-04-30</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| Uppskrivningsfond | 5 | 2 813 334 | 2 893 334 |
| Summa bundet eget kapital | | 2 913 334 | 2 993 334 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 1 550 541 | 1 536 852 |
| Årets resultat | | 309 467 | 13 688 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 860 008 | 1 550 540 |
| Summa eget kapital | | 4 773 342 | 4 543 874 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6 | 4 602 840 | 4 812 060 |
| Skulder till koncernföretag | | 1 462 742 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 065 582 | 4 812 060 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 209 220 | 209 220 |
| Leverantörsskulder | | 58 990 | 46 879 |
| Skulder till koncernföretag | | 0 | 1 215 805 |
| Skatteskulder | | 3 593 | -90 948 |
| Övriga skulder | | 102 438 | 18 166 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 539 435 | 255 322 |
| Summa kortfristiga skulder | | 913 676 | 1 654 444 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 752 600 | 11 010 378 |

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

| <i>Avskrivningar</i> | <i>År</i> |
|---|-----------|
| Byggnader | 50 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Not 2 Medelantalet anställda

| | <i>2024-05-01 - 2025-04-30</i> | <i>2023-05-01 - 2024-04-30</i> |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Medelantalet anställda | 0 | 0 |

Kommentar till not

Bolaget har inga anställda

Not 3 Byggnader och mark

| | <i>2025-04-30</i> | <i>2024-04-30</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 9 760 220 | 9 335 435 |
| Förändringar av anskaffningsvärden | | |
| Inköp | 300 000 | 424 785 |
| Utgående anskaffningsvärden | 10 060 220 | 9 760 220 |
| Ingående avskrivningar | -1 967 748 | -1 830 234 |
| Förändringar av avskrivningar | | |
| Årets avskrivningar | -152 010 | -137 514 |
| Utgående avskrivningar | -2 119 758 | -1 967 748 |
| Ingående uppskrivningar | 2 893 334 | 2 973 334 |
| Förändringar av uppskrivningar | | |
| Försäljningar/utrangeringar | -80 000 | -80 000 |
| Utgående uppskrivningar | 2 813 334 | 2 893 334 |
| Redovisat värde | 10 753 796 | 10 685 806 |

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 135 286 | 135 286 |
| Utgående anskaffningsvärden | 135 286 | 135 286 |
| Ingående avskrivningar | -135 286 | -135 286 |
| Utgående avskrivningar | -135 286 | -135 286 |
| Redovisat värde | 0 | 0 |

Not 5 Uppskrivningsfond

| | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|--|------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 2 893 334 | 2 973 334 |
| Förändringar av uppskrivningsfond | | |
| Nedskrivning av uppskrivna tillgångar | -80 000 | -80 000 |
| Belopp vid årets utgång | 2 813 334 | 2 893 334 |

Not 6 Långfristiga skulder

| | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|---|------------|------------|
| Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen | 3 765 960 | 3 975 180 |

Not 7 Ställda säkerheter

| | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Företagsinteckningar | 0 | 0 |
| Fastighetsinteckningar | 6 900 000 | 6 900 000 |
| Summa ställda säkerheter | 6 900 000 | 6 900 000 |

Not 8 Eventualförpliktelser

| | 2025-04-30 | 2024-04-30 |
|-----------------------|------------|------------|
| Eventualförpliktelser | 0 | 0 |

Not 9 Upplysning om moderföretag

Uppgift om moderföretag

| Nuvarande namn | Org.nr | Säte |
|---------------------------|-------------|-----------|
| Götlundagatans Holding AB | 559098-6666 | Stockholm |

Underskrifter

Stockholm

Björn Andersson

2025-10-22

Björn Andersson
Styrelseledamot

Datum

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-22

Carl Bengtsson

Carl Bengtsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Viba Fastigheter AB
Org.nr 556728-4798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viba Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viba Fastigheter ABs finansiella ställning per den 2025-04-30 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 Viba Fastigheter 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:

Viba Fastigheter AB, Org.nr 556728-4798

- 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 Viba Fastigheter AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Viba Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 2025-10-22

Carl Oscar Bengtsson

Carl Oscar Bengtsson
Auktoriserad revisor