

**Årsredovisning**  
för  
**Vilunda 1:165 AB**  
559395-7961

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-27.  
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:**

Oscar Perers, Styrelseledamot  
2025-06-30

Styrelsen för Vilunda 1:165 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Bolaget ska direkt eller indirekt bedriva investeringsverksamhet i fastigheter, äga och förvalta fast och lös egendom samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Väsby Vilunda 1:165 AB och Vilunda 1:165 AB fusionerats.

Väsby Vilunda 1:165 AB med organisationsnummer 559057-9958 har uppgått i Vilunda 1:165 AB med organisationsnummer: 559395-7961.

Under året har bolaget övergått till att tillämpa BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts för att harmonisera med koncernens redovisningsprinciper och har inte medfört någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapportering.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2022/23</b> (15 mån)
Nettoomsättning	2 966	0
Resultat efter finansiella poster	-6 331	-3 948
Soliditet (%)	4	13
Balansomslutning	29 094	32 429

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	25 000	8 095 823	-3 948 338	<b>4 172 485</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 948 338	3 948 338	<b>0</b>
Fusionsresultat		-553 071		<b>-553 071</b>
Erhållna aktieägartillskott		4 000 000		<b>4 000 000</b>
Årets resultat			-6 638 750	<b>-6 638 750</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 000</b>	<b>7 594 414</b>	<b>-6 638 750</b>	<b>980 664</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 594 414
årets förlust	-6 638 750
	<b>955 664</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	955 664
	<b>955 664</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-10-01 -2023-12-31 (15 mån)
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		2 966 260	0
Övriga rörelseintäkter		142 005	0
		<b>3 108 265</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-591 823	0
Övriga externa kostnader		-1 490 333	-86 744
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 694 153	0
		<b>-5 776 308</b>	<b>-86 744</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 668 043</b>	<b>-86 744</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	166 644	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-3 829 209	-3 861 594
		<b>-3 662 565</b>	<b>-3 861 594</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-6 330 608</b>	<b>-3 948 338</b>
Bokslutsdispositioner		-190 446	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 521 054</b>	<b>-3 948 338</b>
Skatt på årets resultat		-117 696	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-6 638 750</b>	<b>-3 948 338</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	27 682 326	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	345 544	0
		<b>28 027 870</b>	<b>0</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	21 321 325
		<b>0</b>	<b>21 321 325</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 027 870</b>	<b>21 321 325</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		497 887	0
Fordringar hos koncernföretag		0	11 102 822
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 169	0
		<b>519 057</b>	<b>11 102 822</b>
<i>Kassa och bank</i>		546 998	5 046
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 066 055</b>	<b>11 107 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 093 925</b>	<b>32 429 193</b>

<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>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		25 000	25 000
		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 594 414	8 095 823
Årets resultat		-6 638 750	-3 948 338
		<b>955 664</b>	<b>4 147 485</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>980 664</b>	<b>4 172 485</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	7	190 446	0
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Skulder till kreditinstitut		11 456 250	0
Skulder till koncernföretag		15 932 038	24 383 293
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>27 388 288</b>	<b>24 383 293</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		9 998	0
Skulder till koncernföretag		45 594	0
Aktuella skatteskulder		117 696	0
Övriga skulder		255 295	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		105 944	3 873 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>534 527</b>	<b>3 873 415</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 093 925</b>	<b>32 429 193</b>

## 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 till K3 har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergången till K3 inte uppkommit.

#### Byte av redovisningsprincip

Byte av redovisningsprincip har genomförts som en anpassning till koncernens redovisningsprinciper.

#### 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.

Byggnaden består av moduler med ett tidsbegränsat bygglov som löper till och med 2029. Avskrivning sker linjärt över denna period, i enlighet med den bedömda nyttjandeperioden, vilket motsvarar 8 år och 2 månader. Ett restvärde beräknas kvarstå vid periodens slut, baserat på modulernas återstående ekonomiska värde efter användning.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

## **Inkomstskatt**

### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

## **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretaget och moderföretaget har redovisats i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:5) om redovisning av fusion.

## **Koncernförhållanden**

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Realy AB med organisationsnummer 559450-5215 med säte i Stockholm.

## **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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

## **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

**Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-10-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	166 644	0
	<b>166 644</b>	<b>0</b>

**Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2022-10-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	3 353 314	18 080
Övriga räntekostnader	475 895	3 843 514
	<b>3 829 209</b>	<b>3 861 594</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande byggnad fusion	26 056 829	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 056 829</b>	<b>0</b>
Ingående avskrivningar fram till fusionsdatum	-2 332 402	0
Årets avskrivningar	-3 463 426	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 795 828</b>	<b>0</b>
Fusionsresultat	7 421 325	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>7 421 325</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 682 326</b>	<b>0</b>

**Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Tillkommande i samband med fusion	274 306	0
Inköp	71 238	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>345 544</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>345 544</b>	<b>0</b>

Under året har bolaget haft kostnader relaterade till förberedande insatser och planeringsarbete inför fortsatt utveckling av fastigheten. Kostnaderna redovisas som pågående nyanläggning.

**Not 6 Andelar i koncernföretag**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	21 321 325	0
Inköp	0	21 321 325
Minskning i samband med fusion	-21 321 325	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>21 321 325</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>21 321 325</b>

**Not 7 Obeskattade reserver**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Periodiseringsfond 2024	190 446	0
	<b>190 446</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen.

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut	11 456 250	0
Skulder till koncernföretag	15 932 038	24 383 293
	<b>27 388 288</b>	<b>24 383 293</b>

**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	11 750 000	0
	<b>11 750 000</b>	<b>0</b>

Stockholm 2025-06-25

*Oscar Perers*  
Oscar Perers  
Ordförande

*Johan Hallberg*  
Johan Hallberg

*Robert McHugh*  
Robert McHugh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Niklas Jonsson*  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vilunda 1:165 AB, org.nr 559395-7961

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vilunda 1:165 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vilunda 1:165 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 Vilunda 1:165 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 Vilunda 1:165 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.

### Övrig upplysning

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2024 har därmed inte utförts.

### 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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/revisorsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar). 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 förvaltning för Vilunda 1:165 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 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 Vilunda 1:165 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 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

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 i något väsentligt avseende:

- företaget 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 25 juni 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor