


ÅRSREDOVISNING
2024-09-01 – 2025-08-31

Vifast Sicklaön 83:35 AB
556674-6169

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 5 december 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens och verkställande direktörens förslag till resultatdisposition.

Kinnarp den 20 februari 2026


Sibylla Jacobsson

Årsredovisning för
Vifast Sicklaön 83:35 AB
556674-6169

Räkenskapsåret
2024-09-01 - 2025-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Verksamhetens art och inriktning

Verksamheten utgörs av fastighetsförvaltning i Sickla, Stockholm. Uthyrning sker till dels koncerninternt bolag och dels till andra hyresgäster.

Vifast Sicklaön 83:35 AB har sitt säte i Nacka kommun, Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten förväntas fortsätta och bedrivs som tidigare år. Inga väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer har identifierats för det kommande räkenskapsåret

Flerårsjämförelse

	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	14 627 911	14 165 022	13 511 418	11 492 033
Resultat efter fin poster	6 050 954	2 197 389	-7 564 402	3 295 039
Balansomslutning	75 028 685	77 712 890	86 785 267	79 798 516
Soliditet	30,9%	24,0%	21,1%	22,9%
Avkastning på eget kapital	28,9%	11,9%	-41,2%	18,69%
Avkastning på totalt kapital	7,9%	2,7%	-9,1%	5,3%

Eget kapital

	2025-08-31	2024-08-31
Aktiekapital	100 000	100 000
Totalt bundet eget kapital	100 000	100 000
Balanserat resultat	18 517 019	18 345 825
Årets resultat	4 576 725	171 194
Totalt fritt eget kapital	23 093 744	18 517 019
Totalt eget kapital	23 193 744	18 617 019

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Följande balanserad vinst ska disponeras av årstämman (kr)	
Balanserat resultat	18 517 019
Årets resultat	4 576 725
Totalt	23 093 744
Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten balanseras i ny räkning	23 093 744
Summa	23 093 744

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning	2	14 627 911	14 165 022
Övriga rörelseintäkter		-	67 782
		14 627 911	14 232 804
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-4 236 480	-6 670 728
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 243 860	-2 217 086
Rörelseresultat		8 147 571	5 344 990
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 761	13 394
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 104 378	-3 160 995
Resultat efter finansiella poster		6 050 954	2 197 389
Bokslutsdispositioner	5	-	-2 000 000
Resultat före skatt		6 050 954	197 389
Skatt på årets resultat		-1 474 229	-26 195
Årets resultat		4 576 725	171 194

2026031802854

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	72 696 883	74 836 375
Inventarier, verktyg och installationer	7	642 138	746 505
		<u>73 339 021</u>	<u>75 582 880</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>73 339 021</u>	<u>75 582 880</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 000	39 866
Aktuell skattefordran		615 717	1 737 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	376 666	333 333
		<u>994 383</u>	<u>2 110 975</u>
<i>Kassa och bank</i>		695 281	19 035
Summa omsättningstillgångar		<u>1 689 664</u>	<u>2 130 010</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>75 028 685</u>	<u>77 712 890</u>

2026031802855

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>	9		
Aktiekapital		100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		18 517 019	18 345 825
Årets resultat		4 576 725	171 194
		<u>23 093 744</u>	<u>18 517 019</u>
Summa eget kapital		<u>23 193 744</u>	<u>18 617 019</u>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	10	166 220	114 793
		<u>166 220</u>	<u>114 793</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		108 675	255 622
Skulder till koncernföretag		49 562 561	56 222 361
Övriga kortfristiga skulder		654 716	584 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 342 769	1 918 380
		<u>51 668 721</u>	<u>58 981 078</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>75 028 685</u>	<u>77 712 890</u>

2026031802856

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäkter

Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster och redovisas i posten Nettoomsättning. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i Företagets intäkter.

Vid senareläggning av betalning från kunden redovisas dels en försäljning av vara/tjänst, dels en ränteintäkt. Intäkten av varan/tjänsten värderas till nuvärdet av samtliga framtida betalningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponentens avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk. Avskrivning görs linjärt.

Följande nyttjandeperiod tillämpas:

Byggnader: 15-99 år

Inventarier, verktyg och installationer: 5-10 år

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2024/25	2023/24
Förvaltning av fastighet	14 627 911	14 165 022
Summa	14 627 911	14 165 022

Nettoomsättning per geografisk marknad

	2024/25	2023/24
Sverige	14 627 911	14 165 022
Summa	14 627 911	14 165 022

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024/25	2023/24
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Revisionsuppdrag	20 000	18 550

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal.

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Räntekostnader, koncernföretag	2 104 378	3 160 995
Summa	2 104 378	3 160 995

Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024/25	2023/24
Lämnade koncernbidrag	-	2 000 000
Summa	-	2 000 000

2026031802859

Not 6 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	107 179 095	106 362 825
-Nyanskaffningar	-	816 270
Vid årets slut	107 179 095	107 179 095
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-32 342 720	-30 230 002
-Årets avskrivning	-2 139 492	-2 112 718
Vid årets slut	-34 482 212	-32 342 720
Redovisat värde vid årets slut	72 696 883	74 836 375

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	4 635 825	4 635 825
Redovisat värde vid årets slut	4 635 825	4 635 825

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	945 877	945 877
-Nyanskaffningar	-	-
-Avyttringar och utrangeringar	-	-
	945 877	945 877
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-199 372	-95 004
-Årets avskrivning	-104 367	-104 368
	-303 739	-199 372
Redovisat värde vid årets slut	642 138	746 505

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga poster	376 666	333 333
Summa	376 666	333 333

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

	2025-08-31	2024-08-31
antal aktier	1 000	1 000
kvotvärde	100	100

Not 10 Uppskjuten skatt

	2025-08-31	2024-08-31
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>		
Andra outnyttjade skatteavdrag	166 220	114 793
Uppskjuten skattefordran/skuld	166 220	114 793
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	166 220	114 793

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Förutbetalda intäkter	192 769	899 380
Övriga poster	1 150 000	1 019 000
Redovisat värde	1 342 769	1 918 380

Not 12 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till Kinnarps Holding AB, org nr 556236-3639 med säte i Kinnarp.

Moderföretaget upprättar en koncernredovisning där företaget ingår.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets nettoomsättning utgjorde 41,5% (43,0%) försäljning till andra koncernföretag.
Av rörelsekostnaderna utgjorde 1,6% (0,9%) inköp från andra koncernföretag.

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser har inträffat mellan balansdagen och datum för utfärdande

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på totalt kapital

(Resultat efter finansiella intäkter och kostnader + räntekostnader/genomsnittlig balansomslutning

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster /Genomsnittligt justerat eget kapital.

Soliditet:

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

Underskrifter

Årsredovisningen har beslutats 2025-10-14

Kinnarp den 5 december 2025

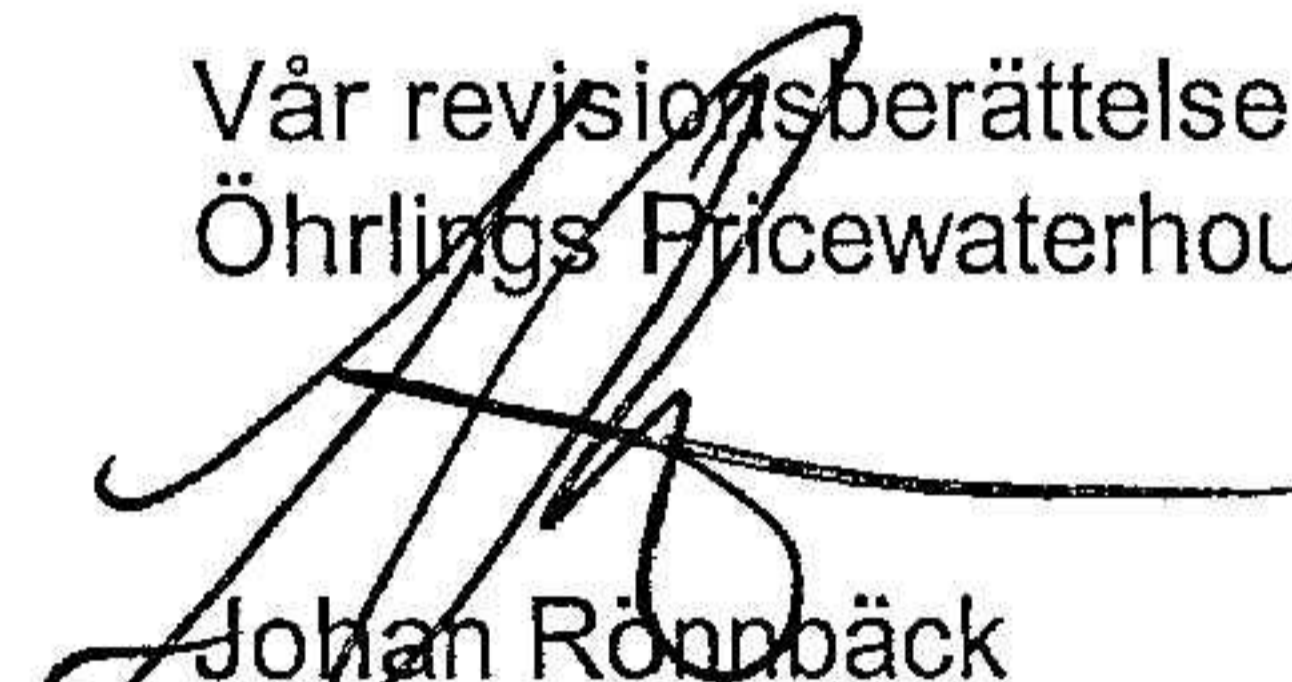

Sibylla Jacobsson
Ordförande


Ola Jarlsson


Henry Jarlsson


Assar Jarlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/12- 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Rönnbäck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vifast Sicklaön 83:35 AB, org.nr 556674-6169

2026031802863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vifast Sicklaön 83:35 AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vifast Sicklaön 83:35 ABs finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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 Vifast Sicklaön 83:35 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 Vifast Sicklaön 83:35 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 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/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 förvaltning för Vifast Sicklaön 83:35 AB för räkenskapsåret 1 september 2024 till 31 augusti 2025 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 Vifast Sicklaön 83:35 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:

- 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.

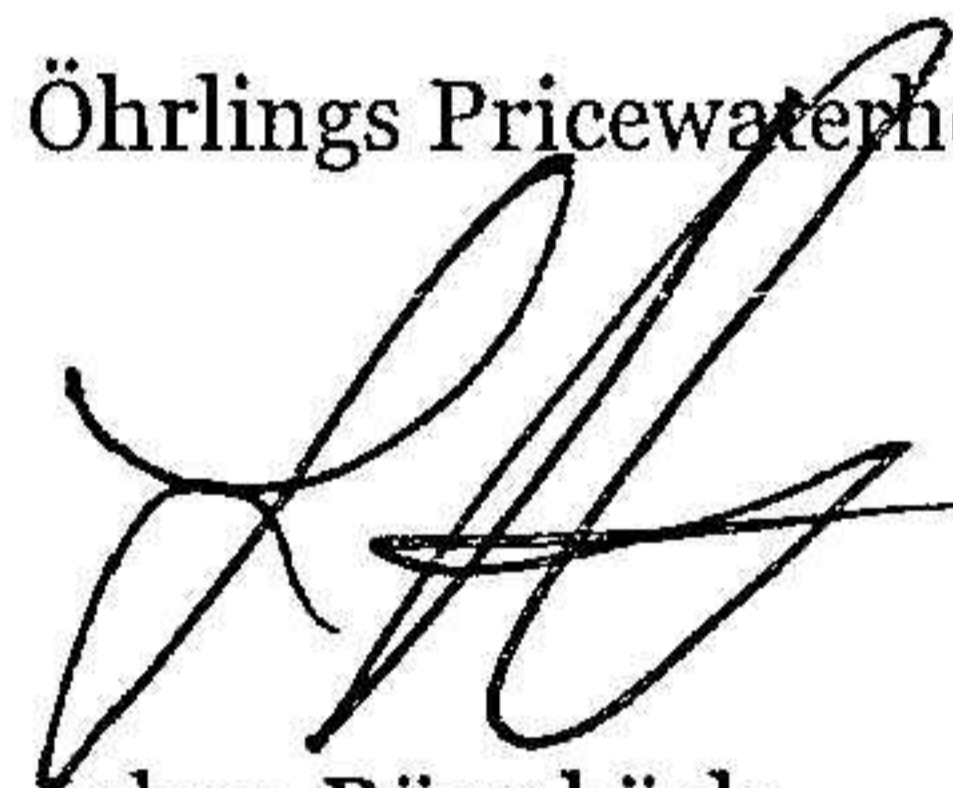
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 5 december 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Rönnbäck
Auktoriserad revisor