

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

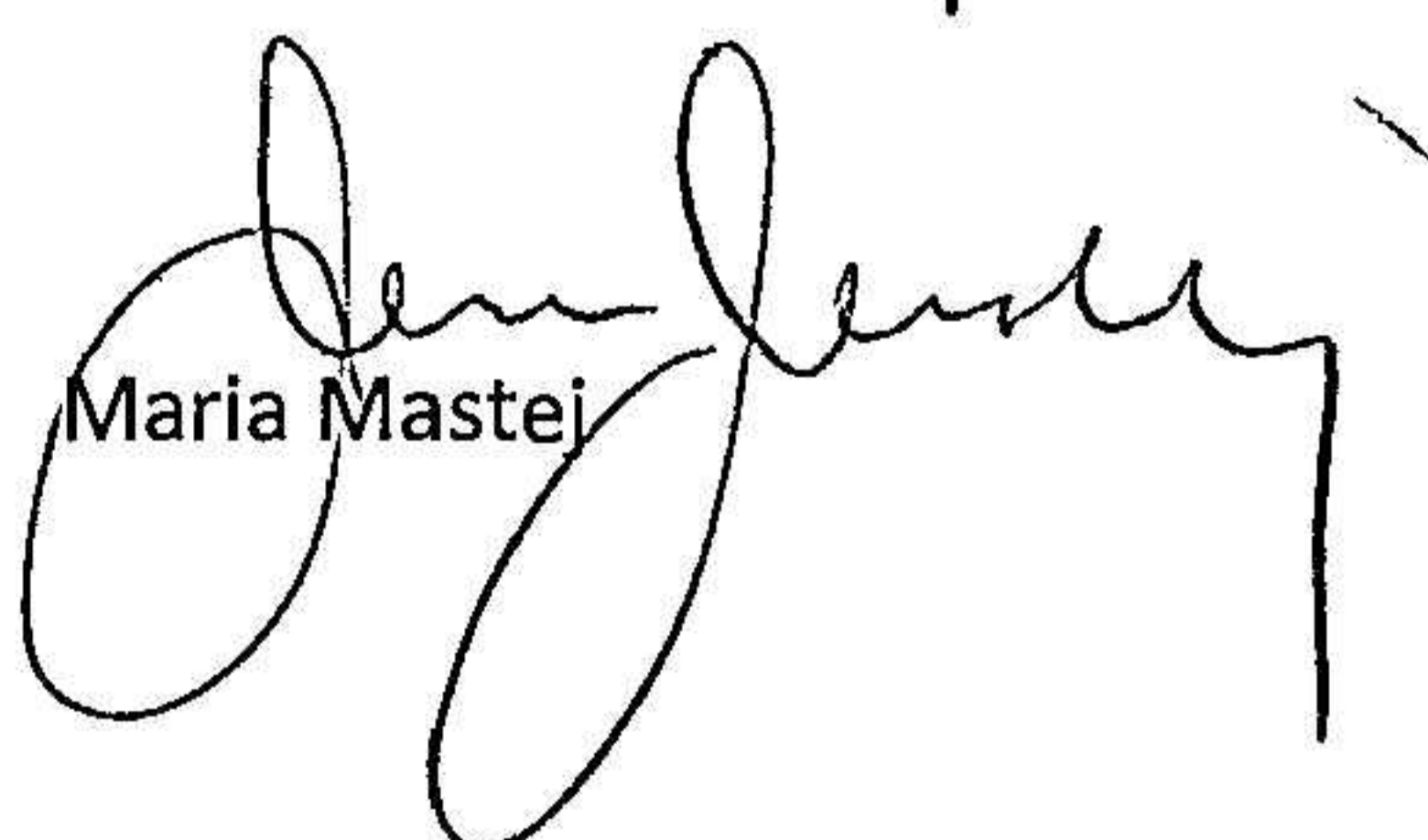
Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

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 Årsta 84:1 AB
559236-1785

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



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

ÅRSREDOVISNING FÖR INVELA ÅRSTA 84:1 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Invela Årsta 84:1 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Årsta 84:1 i Uppsala.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under året.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021 (6 mån)
Hysesintäkter (tkr)	3 780	4 007	2 576	1 751
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 213	-2 968	-724	60
Soliditet	4%	2%	1%	1%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då bolaget hade förkortat räkenskapsår 2021 samt då fastighetens vakansgrad sänkts 2023.

Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25	-	1 408	-1 363	70
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-1 363	1 363	0
Återbetalt aktieägartillskott			1 890		1 890
Årets resultat				-1 789	-1 789
Utgående balans	25	0	1 935	-1 789	171



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	1 935 079
Årets förlust	-1 789 323
	<u>145 756</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	145 756
	<u>145 756</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;2025070321738



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

RESULTATRÄKNING	Not.	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hyresintäkter		3 780	4 007
Övriga rörelseintäkter		-	46
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 780	4 053
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-627	-767
Övriga externa kostnader		-530	-534
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-870	-856
Summa rörelsekostnader		-2 027	-2 157
Rörelseresultat		1 753	1 896
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 968	-4 868
Summa finansiella poster		-2 966	-4 864
Resultat efter finansiella poster		-1 213	-2 968
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		-	3 083
Förändring av periodiseringsfonder		-356	-913
Summa bokslutsdispositioner		-356	2 170
Resultat före skatt		-1 569	-798
Skatter			
Skatt på årets resultat		-220	-565
ÅRETS RESULTAT		-1 789	-1 363

ank=20250702;2025070321739



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	43 608	44 423
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	66
Summa materiella anläggningstillgångar		43 608	44 489
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	0
Summa anläggningstillgångar		43 608	44 489
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		2 190	5 394
Övriga fordringar		16	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		98	97
Summa kortfristiga fordringar		2 304	5 491
Kassa och bank			
Kassa och bank		112	1 197
Summa kassa och bank		112	1 197
Summa omsättningstillgångar		2 416	6 688
SUMMA TILLGÅNGAR		46 024	51 177

ank=20250702:2025070321740



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 935	1 408
Årets resultat		-1 789	-1 363
Summa fritt eget kapital		146	45
Summa eget kapital		171	70
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 850	1 494
Summa obeskattade reserver		1 850	1 494
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		40 945	46 240
Summa långfristiga skulder		40 945	46 240
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13	23
Skulder till koncernföretag		1 866	1 466
Skatteskulder		1 049	1 005
Övriga skulder		4	152
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		126	727
Summa kortfristiga skulder		3 058	3 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 024	51 177

ank=20250702;2025070321741



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

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	50 år

Not 2 Allmän information

Bolaget ägs av Invela Holding 1 AB, org nr 559266-1267, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är NREP Nordic Strategies Fund IV LP, org nr B237162, 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 -2 954 tkr (fg år -4 764).

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 297	46 297
Aktivering	55	-
Utgående anskaffningsvärden	46 352	46 297
Ingående avskrivningar	-1 874	-1 018
Årets avskrivningar	-870	-856
Utgående avskrivningar	-2 744	-1 874
Redovisat värde	43 608	44 423

Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	66	-
Inköp	-	66
Aktivering	-55	-
Omklassificeringar m.m.	-11	-
Utgående anskaffningsvärden	0	66
Redovisat värde	0	66

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	103
Avgående poster	-	-103
Utgående anskaffningsvärden	0	0
Redovisat värde	0	0

Not 8 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	-	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	40 945	46 240
Redovisat värde	40 945	46 240

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	28 350	28 350
Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag	28 350	28 350
Summa ställda säkerheter	28 350	28 350

Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

Not 10 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;2025070321744



Verifikat

Transaktion 09222115557549712132

Dokument

922 ÅR Invela Årsta 841 AB 2024
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2025-06-17 15:38:28 CEST (+0200) av Jakob
Attås (JA)
Färdigställt 2025-06-23 20:26:05 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 2025-06-18 08:29:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA MASTEJ"
Signerade 2025-06-17 19:34:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Epsten"
Signerade 2025-06-18 07:59:18 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Martin Sandgärde"
Signerade 2025-06-19 09:27:42 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557549712132

David Wijkander (DW)

Personnummer 19870530-0138

david.wijkander@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"David Johan Erik Wijkander"

Signerade 2025-06-23 20:26:05 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 Årsta 84:1 AB, org.nr 559236-1785

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invela Årsta 84:1 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 Årsta 84:1 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 Årsta 84:1 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 Årsta 84:1 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. 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 Årsta 84:1 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 Årsta 84:1 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. 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

2025-06-23 18:25:39 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Johan Erik Wijkander

David Wijkander

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250702;2025070321749