

ÅRSREDOVISNING

för

Viaredsfastigheter AB

Org.nr. 556869-1215

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Undertecknad styrelseledamot i Viaredsfastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den . 10/6 2025
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

Borås

Anders Arvidsson

26.6 2025

ÅRSREDOVISNING

för

Viaredsfastigheter AB

Org.nr. 556869-1215

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

Viaredsfastigheter AB

Org.nr. 556869-1215

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Företaget bedriver handel med fastigheter.

Företagets säte är Borås.

Flerårsjämförelse*

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	1 624 999	10 899 000
Res. efter finansiella poster	-4 976 195	-2 034 746	-1 362 115	-698 263	2 600 481
Res. i % av nettoomsättningen	0,00	0,00	0,00	-42,97	23,85
Balansomslutning	50 861 538	41 930 377	38 498 500	33 895 649	37 931 502
Soliditet (%)	16,48	10,40	1,28	1,46	1,35
Avkastning på eget kapital (%)	-78,08	-83,78	-274,14	-137,91	505,42
Avkastning på totalt kapital (%)	-8,04	-1,14	-0,85	0,50	9,18
Kassalikviditet (%)	9,58	62,01	304,54	651,81	162,46

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets moderbolag har under 2024 försatts i konkurs. Verksamheten har kraftigt påverkats av den negativa utvecklingen i byggbranschen.

Bolagets mark har skrivits upp baserat på extern värdering gjord hösten 2024.

Under året har pågående exploatering övertagits från moderbolaget.

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt bundet eget kapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid jämförelseårets ingång enl fastställd balansräkning	50 000	0	1 807 922	-1 362 115	445 807
Justerade belopp vid jämförelseårets ingång	50 000	0	1 807 922	-1 362 115	445 807
Erhållna aktieägartillskott			7 662 000		7 662 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-1 362 115	1 362 115	0
Årets förlust				-2 034 747	-2 034 747
Justerade belopp vid årets ingång	50 000	0	8 107 807	-2 034 747	6 073 060
Erhållna aktieägartillskott			7 662 000		7 662 000
Resultatdisp. enl. beslut av årsstämma:			-2 034 747	2 034 747	0
Årets förlust				-4 976 195	-4 976 195
Belopp vid årets utgång	50 000	0	13 735 060	-4 976 195	8 758 865
			2024-12-31		2023-12-31
Villkorade aktieägartillskott uppgår till:			8 362 000		8 362 000

Viaredsfastigheter AB

Org.nr. 556869-1215

Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står	
balanserad förlust	-3 350 940
erhållna aktieägartillskott	7 662 000
årets förlust	<u>-4 976 195</u>
	-665 135
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	<u>-665 135</u>
	-665 135

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

ank=20250710;2025071109672

Viaredsfastigheter AB

Org.nr. 556869-1215

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		0	-1
Övriga rörelseintäkter		<u>140 426</u>	<u>9 647</u>
		140 426	9 646
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		<u>-142 469</u>	<u>-468 410</u>
		-142 469	-468 410
Rörelseresultat		-2 043	-458 764
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-3 731 859	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-24	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 242 317</u>	<u>-1 575 995</u>
		-4 974 152	-1 575 983
Resultat efter finansiella poster		-4 976 195	-2 034 747
Årets resultat		-4 976 195	-2 034 747

Viaredsfastigheter AB

Org.nr. 556869-1215

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Omsättningstillgångar****Varulager m.m.**

Mark och exploatering

2024-12-31

2023-12-31

Not

49 348 316
49 348 31626 074 118
26 074 118**Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

Övriga fordringar

1 512 032

14 855 090

1 189976 165

1 513 221

15 831 255

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank125 004

1

25 004

Summa omsättningstillgångar

50 861 538

41 930 377

SUMMA TILLGÅNGAR**50 861 538****41 930 377**

ank=20250710;2025071109673

Viaredsfastigheter AB

Org.nr. 556869-1215

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	2	9 000 000	0
		<u>9 050 000</u>	<u>50 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 350 940	-6 345 807
Erhållet aktieägartillskott		7 662 000	0
Årets resultat		-4 976 195	-2 034 747
		<u>-665 135</u>	<u>4 311 060</u>
Summa eget kapital		<u>8 384 865</u>	<u>4 361 060</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3	26 695 650	12 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>26 695 650</u>	<u>12 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Checkräkningskredit		15 599 714	0
Skulder till kreditinstitut		-0	24 997 650
Leverantörsskulder		0	8 188
Aktuell skatteskuld		99 428	49 755
Övriga skulder		50 000	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31 881	463 724
Summa kortfristiga skulder		<u>15 781 023</u>	<u>25 569 317</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 861 538	41 930 377

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte föranlett några ändrade redovisningsprinciper.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Varulager

Varulagret är värderat till det lägsta av anskaffningsvärdet, beräknat enligt först-in-först-ut, och nettoförsäljningsvärde. Nettoförsäljningsvärdet har beräknats till försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad, varmed hänsyn har tagits till inkurans.

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Uppskrivningsfond	2024-12-31	2023-12-31
	Årets uppskrivning	9 000 000	0
	Belopp vid årets utgång	9 000 000	0
	Avser uppskrivning av mark enligt extern värdering		
Not 3	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	26 695 650	12 000 000
Not 4	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Not 5	Koncernförhållanden		

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Rörelseresultat med tillägg för finansiella intäkter, i procent av genomsnittlig balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Borås

Anders Arvidsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2025.

Per Anders Carlsson
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Per Anders Carlsson

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Viaredsfastigheter AB
Org.nr. 556869-1215

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viaredsfastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viaredsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Viaredsfastigheter 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.

Upplysning av särskild betydelse

Bolagets tillgångar består i huvudsak av dels tomtmark och nedlagda entreprenadkostnader. Värdet av tomtmarken och entreprenadkostnaderna är starkt beroende på hur marknaden för fastigheter kommer att se ut framöver.

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:

- 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 Viaredsfastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Viaredsfastigheter AB enligt god revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Som framgår ovan har jag noterat att värdet av tomtmarken och entreprenadkostnaderna är starkt avhängt hur marknaden för fastigheter och nyproduktion utvecklas.

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 revisionsred 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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.

Borås den 10/4/2025

Per Anders Carlsson

Auktoriserad revisor

p

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

