

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

**Stadsdelscentrum Viksjö AB**  
**556555-7104**

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 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 30 juni 2023

  
Daniel Bogale

# ÅRSREDOVISNING

2022-01-01 - 2022-12-31

för

Stadsdelscentrum Viksjö AB

556555-7104

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



Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

## ÅRSREDOVISNING FÖR STADSDELSCENTRUM VIKSJÖ AB

Styrelsen och verkställande direktören för Stadsdelscentrum Viksjö AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Viksjö 3:402 i Järfälla.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

#### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter (tkr)	25 543	23 564	23 501	24 208
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 336	-742	-1 107	-6 076
Soliditet*	6%	6%	6%	-4%

\*Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor			Balanserat		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	100	20	11 305	1 474	12 899
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			1 474	-1 474	0
Årets resultat				-273	-273
<b>Utgående balans</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>12 779</b>	<b>-273</b>	<b>12 626</b>

Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	12 778 881
Årets förlust	<u>-272 918</u>
	<b><u>12 505 963</u></b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>12 505 963</u>
	<b><u>12 505 963</u></b>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.



Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		25 543	23 564
Övriga rörelseintäkter		557	829
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>26 100</b>	<b>24 393</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-5 956	-7 960
Övriga externa kostnader		-3 448	-3 322
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-7 528	-7 122
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 932</b>	<b>-18 404</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 168</b>	<b>5 989</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	9	12
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 841	-6 743
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-7 832</b>	<b>-6 731</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 336</b>	<b>-742</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-521	1 137
Förändring av överavskrivningar		-14	-14
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-535</b>	<b>1 123</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>801</b>	<b>381</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-1 074	1 093
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-273</b>	<b>1 474</b>

2023072613529



Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	244 639	247 128
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	1 601	5 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>246 240</b>	<b>252 961</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>246 240</b>	<b>252 961</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		198	122
Övriga fordringar		2	908
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		967	906
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 167</b>	<b>1 936</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		9 471	9 276
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 471</b>	<b>9 276</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 638</b>	<b>11 212</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>256 878</b>	<b>264 173</b>

2023072613530



Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		12 779	11 305
Årets resultat		-273	1 474
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>12 506</b>	<b>12 779</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 626</b>	<b>12 899</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		3 696	3 175
Akkumulerade överavskrivningar		67	53
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>3 763</b>	<b>3 228</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till koncernföretag		230 120	239 220
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>230 120</b>	<b>239 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		469	1 217
Skulder till koncernföretag		2 247	1 480
Skatteskulder		210	-
Övriga skulder		1 554	1 864
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 889	4 265
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 369</b>	<b>8 826</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>256 878</b>	<b>264 173</b>

2023072613531



Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

## 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
- Markanläggningar	20 år
- Byggnadsinventarier	10 år
- Hyresgästpassningar	Kontraktperioden

### Not 2 Allmän information

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Stadsdelscentrum Holding AB, org nr 559225-1192, 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

Inga koncerninterna poster ingår under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -7 841 tkr (fg år -6 740).

### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	318 651	316 551
Aktivering	5 039	2 100
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>323 690</b>	<b>318 651</b>
Ingående avskrivningar	-71 523	-64 401
Årets avskrivningar	-7 528	-7 122
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-79 051</b>	<b>-71 523</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>244 639</b>	<b>247 128</b>

Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 833	6 825
Inköp	807	1 948
Erhållna bidrag	-	-840
Aktivering	-5 039	-2 100
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 601</b>	<b>5 833</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 601</b>	<b>5 833</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	230 120	239 220
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>230 120</b>	<b>239 220</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	220 320	220 320
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b>	<b>220 320</b>	<b>220 320</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>220 320</b>	<b>220 320</b>

2023072613533



Stadsdelscentrum Viksjö AB  
556555-7104

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Rickard Langerfors  
Ordförande

Andreas Nylund  
Verkställande Direktör

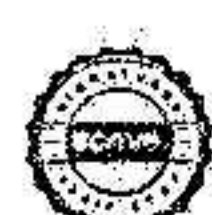
Andreas Hyltefors

Daniel Bogale

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557493438871

## Dokument

Stadsdelscentrum Viksjö AB ÅR 2022  
Huvuddokument  
9 sidor  
Startades 2023-05-25 13:47:28 CEST (+0200) av Linda Rudin (LR)  
Färdigställt 2023-05-29 22:03:48 CEST (+0200)

## Initierare

Linda Rudin (LR)  
Amblin AB  
Org. nr 556689-5800  
linda.rudin@amblin.se  
+46709716583

## Signerande parter

Rickard Langerfors (RL)  
Personnummer 19720909-0138  
rila@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Rickard Langerfors"  
Signerade 2023-05-25 14:01:55 CEST (+0200)

Andreas Nylund (AN)  
Personnummer 19760614-8554  
andreas.nylund@paliro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDREAS NYLUND"  
Signerade 2023-05-25 20:53:43 CEST (+0200)

Andreas Hyltefors (AH)  
Personnummer 19740612-0456  
andreas.hyltefors@paliro.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Andreas Olof Hyltefors"  
Signerade 2023-05-25 22:24:20 CEST (+0200)

Daniel Bogale (DB)  
Personnummer 19890415-6174  
dabo@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Menyechl Bogale"  
Signerade 2023-05-25 14:54:05 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557493438871

Susanne Westman (SW)

Personnummer 19660323-0209

susanne.westman@pwc.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var*

*"Susanne Westman"*

*Signerade 2023-05-29 22:03:48 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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 Stadsdelscentrum Viksjö AB, org.nr 556555-7104

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Stadsdelscentrum Viksjö AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Stadsdelscentrum Viksjö ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Stadsdelscentrum Viksjö 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 Stadsdelscentrum Viksjö 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](http://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 Stadsdelscentrum Viksjö AB för år 2022 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Stadsdelscentrum Viksjö AB enligt god revisors sed 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
- 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 revisions sed 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB Sverige

*Signerat med Svenskt BankID*

---

*2023-05-29 20:03:20 UTC*

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman

Partner

Leveranskanal: E-post

2023072613539