

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 5 JUNI 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 5 JUNI 2024


Maria Mastej

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Årsta 84:1 i Uppsala.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 1 400 tkr.

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021 (6 mån)	2020/2021 (18 mån)
Hysesintäkter (tkr)	4 007	2 576	1 751	1 521
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 968	-724	60	159
Soliditet	2%	1%	1%	1%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren då bolaget hade förlängt räkenskapsår 2020/2021, sedan 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	-	1 191	-1 183	33
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			-1 183	1 183	0
Erhållet aktieägartillskott			1 400		1 400
Årets resultat				-1 363	-1 363
Utgående balans	25	0	1 408	-1 363	70

Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	1 408 326
Årets förlust	-1 363 247
	<u>45 079</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	<u>45 079</u>
	<u>45 079</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.



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

2024061719429

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Hysesintäkter		4 007	2 576
Övriga rörelseintäkter		46	1 075
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 053	3 651
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-767	-661
Övriga externa kostnader		-534	-776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856	-628
Summa rörelsekostnader		-2 157	-2 065
Rörelseresultat		1 896	1 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-4 868	-2 318
Summa finansiella poster		-4 864	-2 310
Resultat efter finansiella poster		-2 968	-724
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		3 083	-
Förändring av periodiseringsfonder		-913	-284
Summa bokslutsdispositioner		2 170	-284
Resultat före skatt		-798	-1 008
Skatter			
Skatt på årets resultat		-565	-175
ÅRETS RESULTAT		-1 363	-1 183



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

2024061719430

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	44 423	45 279
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	66	-
Summa materiella anläggningstillgångar		44 489	45 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	-	103
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	103
Summa anläggningstillgångar		44 489	45 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	215
Fordringar hos koncernföretag		5 394	1 372
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97	101
Summa kortfristiga fordringar		5 491	1 689
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 197	1 225
Summa kassa och bank		1 197	1 225
Summa omsättningstillgångar		6 688	2 914
SUMMA TILLGÅNGAR		51 177	48 296



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

2024061719431

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25	25
Summa bundet eget kapital		25	25
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 408	1 191
Årets resultat		-1 363	-1 183
Summa fritt eget kapital		45	8
Summa eget kapital		70	33
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 494	581
Summa obeskattade reserver		1 494	581
Långfristiga skulder			
	8		
Skulder till koncernföretag		46 240	45 691
Summa långfristiga skulder		46 240	45 691
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23	21
Skulder till koncernföretag		1 466	548
Skatteskulder		1 005	380
Övriga skulder		152	74
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		727	968
Summa kortfristiga skulder		3 373	1 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 177	48 296



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 -4 764 tkr (fg år -2 181).

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 297	27 788
Fusion	-	18 509
Utgående anskaffningsvärden	46 297	46 297
Ingående avskrivningar	-1 018	-390
Årets avskrivningar	-856	-628
Utgående avskrivningar	-1 874	-1 018
Redovisat värde	44 423	45 279



Invela Årsta 84:1 AB
559236-1785

2024061719433

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Inköp	66	-
Utgående anskaffningsvärden	66	0
Redovisat värde	66	0

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	103	240
Avgående poster	-103	-137
Utgående anskaffningsvärden	0	103
Redovisat värde	0	103

Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<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	46 240	45 691
Redovisat värde	46 240	45 691

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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

Kristoffer Rask

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518055527

Dokument

922 ÅR Invela Årsta 84-1 AB 2023
Huvuddokument
9 sidor
Startades 2024-05-22 09:07:59 CEST (+0200) av Johan Rydén (JR)
Färdigställt 2024-05-22 23:40:35 CEST (+0200)

Initierare

Johan Rydén (JR)
johan.ryden@amblin.se

Signerare

Mikael Fastén (MF)
Personnummer 7109137856
mifa@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT MIKAEL FASTÉN"
Signerade 2024-05-22 16:35:48 CEST (+0200)

Kristoffer Rask (KR)
Personnummer 910607-0338
krra@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kristoffer Karl Valter Rask"
Signerade 2024-05-22 17:59:13 CEST (+0200)

María Mastej (MM)
Personnummer 820610-0706
maria@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA MASTEJ"
Signerade 2024-05-22 09:21:23 CEST (+0200)

Dan Epsten (DE)
Personnummer 761210-9277
dan@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Epsten"
Signerade 2024-05-22 09:45:22 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518055527

Susanne Westman (SW)
Personnummer 660323-0209
susanne.westman@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Susanne Westman"
Signerade 2024-05-22 23:40:35 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 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 2023.

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 2023 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 revisions sed 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 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 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 revisions sed 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 2023 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 revisionsred 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 revisorsred 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 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.

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

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 21:14:55 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061719439