

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2**  
559085-9442

Räkenskapsåret  
**2025-01-01 - 2025-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-03-11. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2026-03-25

  
Patrik Lindqvist  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2, 559085-9442, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Brännaren 8 med adresserna Karlavägen 64 och Artillerigatan 55 i centrala Stockholm. Fastighetens marknadsvärde är väsentligt högre än det redovisade.

Bolaget har ingen anställd personal. Löner och andra ersättningar har ej utgått.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2025 har marknadsräntorna och inflationen fortsatt sjunka och bedöms nu ligga på en mer normal långsiktigt nivå. Fastighetsmarknaden har återhämtat sig och det har skett fler transaktioner under året. Konjunkturer är fortsatt svaga med hög arbetslöshet vilket lett till svagare efterfrågan på kommersiella lokaler med högre vakanser och press nedåt på marknadshyrorna.

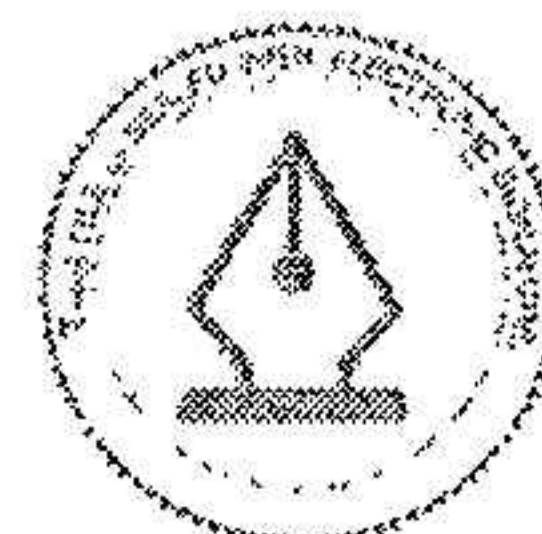
Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade, är bolagets verksamhet i huvudsak opåverkat av dessa omständigheter.

### Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i Tkr 2022
Nettoomsättning	10 896	11 039	10 367	9 587
Resultat efter finansiella poster	4 596	7 173	7 198	6 917
Soliditet, %	6,1	6,3	5,5	5,8

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	786
Disposition enl årsstämmobeslut		
Utdelning		-550
Årets resultat		484
<b>Vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>720</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

2026040207497

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 720 447, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	236 117
Årets resultat	484 330
Totalt	720 447
Disponeras för	
Utdelning ( 500 kronor per aktie )	500 000
Balanseras i ny räkning	220 447
Summa	720 447

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav på verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

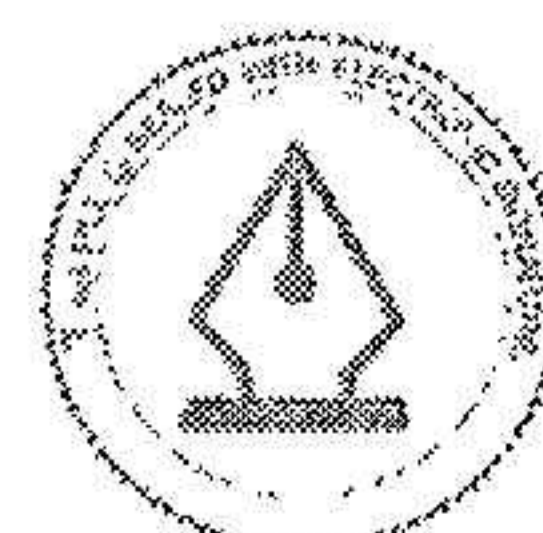
Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

2026040207498

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	10 896	11 039
Övriga rörelseintäkter		494	753
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>11 390</b>	<b>11 792</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-6 843	-4 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107	-107
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 950</b>	<b>-4 822</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 440</b>	<b>6 970</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	353	345
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-198	-142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>155</b>	<b>203</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 595</b>	<b>7 173</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag	5	-4 100	-6 550
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-4 100</b>	<b>-6 550</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>495</b>	<b>623</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-11	-40
<b>Årets resultat</b>		<b>484</b>	<b>583</b>

2026040207499



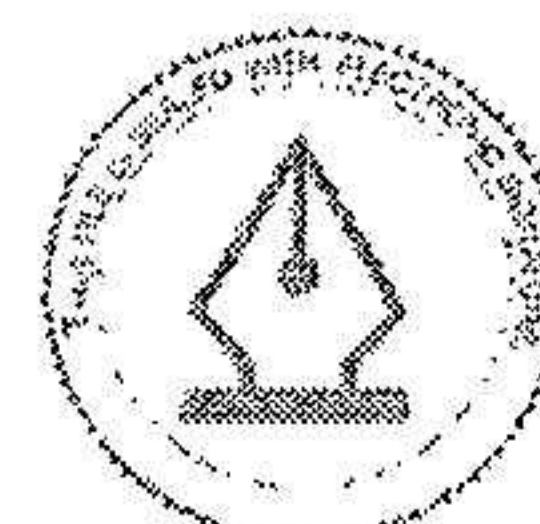
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not. nr.	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	12 634	12 741
Summa materiella anläggningstillgångar		12 634	12 741
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		12 634	12 741
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		405	944
Fordringar hos koncernföretag		298	-
Övriga fordringar		161	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200	292
Summa kortfristiga fordringar		1 064	1 274
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 064	1 274
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		13 698	14 015

2026040207500



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital ( 1 000 aktier )		100	100
Summa bundet eget kapital		100	100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		236	203
Årets resultat		484	583
Summa fritt eget kapital		720	786
<b>Summa eget kapital</b>		<b>820</b>	<b>886</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	7	827	833
Summa långfristiga skulder		827	833
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		-	6
Leverantörsskulder		582	465
Skulder till koncernföretag		8 712	10 115
Skatteskulder		89	54
Övriga skulder		425	124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 243	1 532
Summa kortfristiga skulder		12 051	12 296
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 698</b>	<b>14 015</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

2026040207501

## Noter

Belopp i Tkr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt företagets bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket. Bedömningen görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

För poster som redovisas i resultaträkningen, redovisas även därmed sammanhängande skatteeffekter i resultaträkningen. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

### Definition av nyckeltal

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

#### Soliditet

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Hysesintäkter	10 896	11 039
<b>Summa</b>	<b>10 896</b>	<b>11 039</b>



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

2026040207503

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	-	1
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	353	344
<b>Summa</b>	<b>353</b>	<b>345</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-198	-142
<b>Summa</b>	<b>-198</b>	<b>-142</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Koncernbidrag	-4 100	-6 550
<b>Totalt</b>	<b>-4 100</b>	<b>-6 550</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	14 213	14 213
Vid årets slut	14 213	14 213
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 472	-1 365
-Årets avskrivning enligt plan	-107	-107
Vid årets slut	-1 579	-1 472
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 634</b>	<b>12 741</b>
Taxeringsvärden byggnader	90 000	81 600
Taxeringsvärden mark	133 400	146 000
<b>Totalt</b>	<b>223 400</b>	<b>227 600</b>

### Not 7 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Hysesdeposition	827	833
<b>Totalt</b>	<b>827</b>	<b>833</b>

### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

För det nya året bedöms räntor och inflationen ha stabiliserats på mer normala nivåer. Tecken syns på att konjunkturen stärks och att arbetslösheten går ner vilket bör ge effekt på hyresmarknaden för kommersiella lokaler med ökad efterfrågan samt en mer aktiv fastighetsmarknad. Det geopolitiska världsläget är fortsatt osäkert vilket gör framtidsprognoser mer volatila.

Då Bolaget inte har några externa lån samt att marknadsvärdet på fastigheten är väsentligt högre än det redovisade är Bolaget väl rustat även om det skulle uppstå större förändringar på hyres- och fastighetsmarknaden.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

2026040207504

## Not 9 Koncernuppgifter

Pensan AB, org.nr 559212-2625 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.  
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Virtuosen, org.nr 559066-6995 med säte i Stockholm.  
Fastighets AB Virtuosen äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-18

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

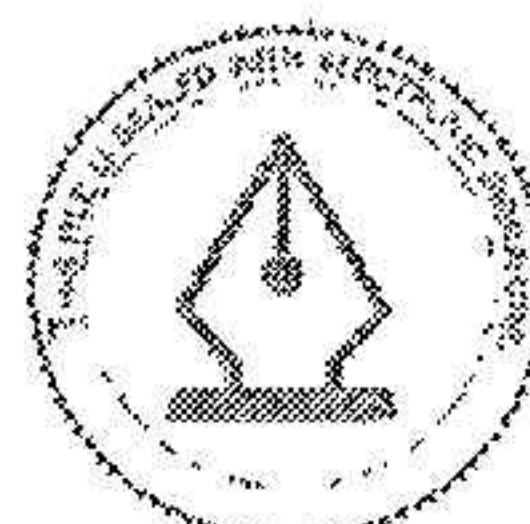
Mikael Eskils  
Styrelseordförande

Lars Olof Larson  
Styrelseledamot

Patrik Lindqvist  
Styrelseledamot/Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
8635CCEE0B0441748D384F3973480332

# List of Signatures

Page 1/1

2026040207505



5702 Virtuosen 2 orgnr 559085-9442 ÅR 2025 v260218.pdf

Name	Method	Signed at
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2026-03-04 15:10 GMT+01
MIKAEL ESKILS	BANKID	2026-03-04 15:05 GMT+01
Lars Olof Larsson	BANKID	2026-03-03 15:00 GMT+01
Johan Patrik Lindqvist	BANKID	2026-03-02 17:01 GMT+01



This file is sealed with a digital signature. The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

External reference: 8635CCEE0B0441748D384F3973480332

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2  
Org.nr 559085-9442

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2s finansiella ställning per den 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 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.

#### *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*

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 revisionsred 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 mitt 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

**Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 2 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.

**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. 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**

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 eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt 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 min elektroniska underskrift

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

## Detta dokument har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

### Originalets dokumentinformation

**Filnamn:** Revisionsberättelse FAB Virtuosen 2 2025.pdf  
**Checksumma:** 4a01818406d53197524b722e6e254506a8da2f4a9124d5a0c0ceb038e937a6c7  
**Skickad:** 2026-03-03 kl 08:33

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** LINNEA NYSTRÖM  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2026-03-04 kl 15:10

### Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation. Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>