

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7**  
559085-9491

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-10. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-05-26

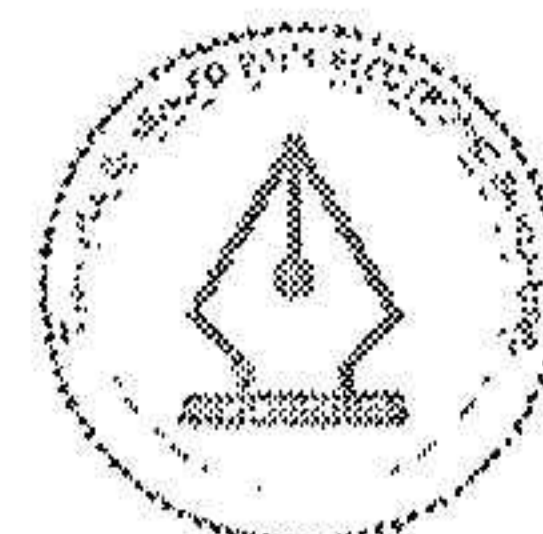
  
Patrik Lindqvist  
Verkställande direktör

2025062322606

Årsredovisning för  
**Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7**  
559085-9491

Räkenskapsåret  
**2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9



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

Document ID:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7, 559085-9491, med säte i Stockholm, Stockholms län, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor, Tkr.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Bolaget ska direkt eller indirekt via dotterbolag, bedriva förvaltning av fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger fastigheten Humlegårdsmästaren 4 med adressen Sturegatan 34 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 2024 föll marknadsräntorna och därmed har fastighetsmarknaden börjat återhämta sig. Den fortsatt svaga konjunkturen har dock lett till högre vakanser och en press nedåt på marknadshyrorna främst för kommersiella lokaler.

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

	2024	2023	2022	Belopp i Tkr 2021
Nettoomsättning	12 426	11 842	10 655	8 229
Resultat efter finansiella poster	7 827	6 882	5 444	-5 071
Soliditet, %	2,7	78,3	2,7	2,3

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Fritt eget kapital
Vid årets början	100	31 356
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Utdelning		-31 150
Årets resultat		205
<b>Vid årets slut</b>	<b>100</b>	<b>411</b>



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

Document ID:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

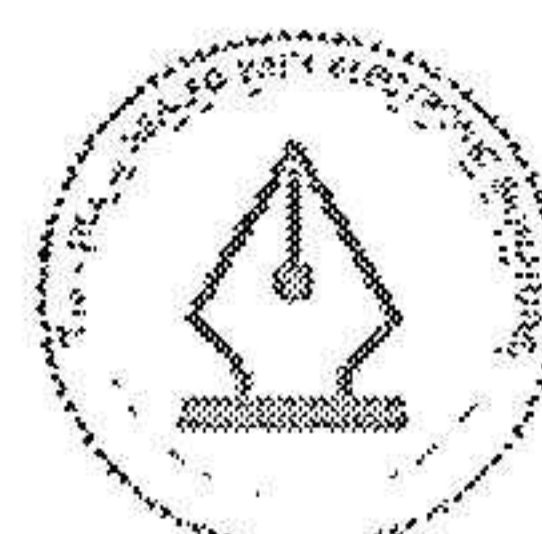
## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 411 060, disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	205 535
Årets resultat	205 525
Totalt	<hr/> 411 060
Disponeras för	
Utdelning ( 200 kronor per aktie )	200 000
Balanseras i ny räkning	211 060
Summa	<hr/> 411 060

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.

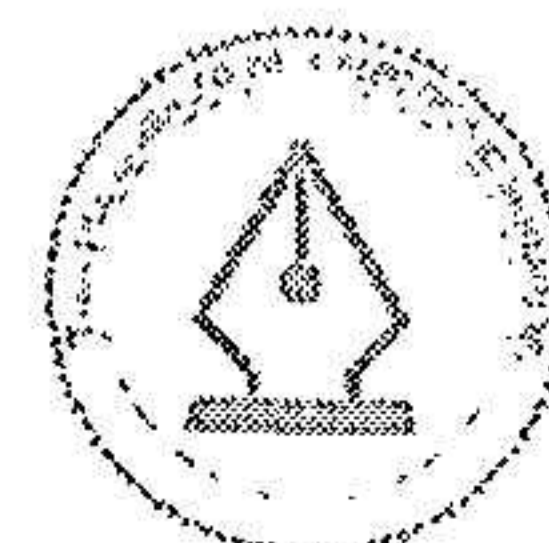
Document ID:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

2025062322608

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	12 426	11 842
Övriga rörelseintäkter		2	35
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>12 428</b>	<b>11 877</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-3 468	-3 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459	-459
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 927</b>	<b>-4 214</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>8 501</b>	<b>7 663</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	128	40
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-802	-822
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-674</b>	<b>-782</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 827</b>	<b>6 881</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag	5	-7 600	-6 743
Förändring av överavskrivningar		-19	64
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-7 619</b>	<b>-6 679</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>208</b>	<b>202</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-2	-
<b>Årets resultat</b>		<b>206</b>	<b>202</b>

2025062322609



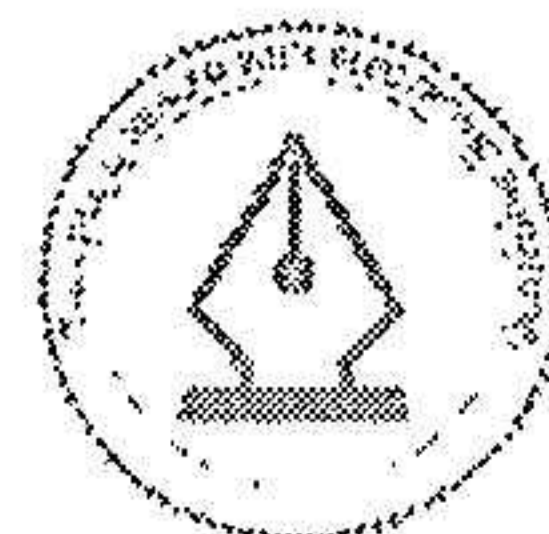
This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	38 249	38 517
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	766	958
Summa materiella anläggningstillgångar		39 015	39 475
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 015</b>	<b>39 475</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		667	1 169
Övriga fordringar		299	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		156	30
Summa kortfristiga fordringar		1 122	1 417
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 122</b>	<b>1 417</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 137</b>	<b>40 892</b>

2025062322610

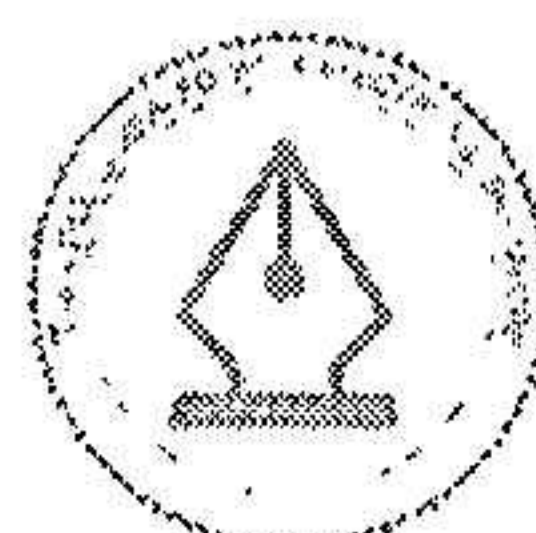


This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

Document ID:  
F936D22F60874C7BA1340FB489934CD7

## Balansräkning

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<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		206	31 154
Årets resultat		206	202
Summa fritt eget kapital		412	31 356
<b>Summa eget kapital</b>		<b>512</b>	<b>31 456</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar		721	702
Summa obeskattade reserver		721	702
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	8	1 578	1 483
Summa långfristiga skulder		1 578	1 483
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		185	443
Skulder till koncernföretag		33 483	3 048
Skatteskulder		206	477
Övriga skulder		567	610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 885	2 673
Summa kortfristiga skulder		37 326	7 251
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 137</b>	<b>40 892</b>



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

Document ID:  
F936D22F60874C7BA134DFB489934CD7

2025062322611

## 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Byggnadsinventarier	10

### 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

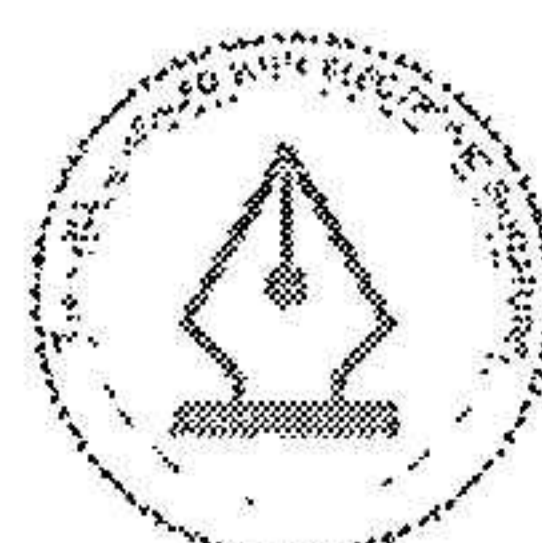
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### 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



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

Document ID:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

2025062322612

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Hysesintäkter	12 426	11 842
<b>Summa</b>	<b>12 426</b>	<b>11 842</b>

## Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	116	26
Utdelning Brandkontoret och ränta skattekonto	12	14
<b>Summa</b>	<b>128</b>	<b>40</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

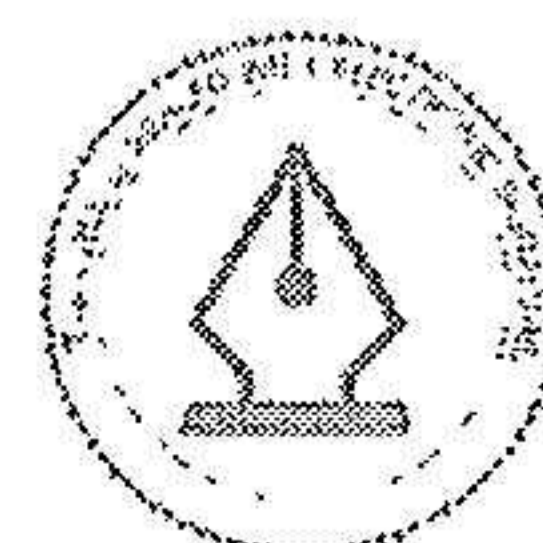
	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-800	-822
Räntekostnader, övriga	-2	
<b>Summa</b>	<b>-802</b>	<b>-822</b>

## Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-7 600	-6 743
Avskrivningar utöver plan	-19	64
<b>Totalt</b>	<b>-7 619</b>	<b>-6 679</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 825	42 825
Vid årets slut	42 825	42 825
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 308	-4 040
-Årets avskrivning enligt plan	-268	-268
Vid årets slut	-4 576	-4 308
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>38 249</b>	<b>38 517</b>
Taxeringsvärden byggnader	58 911	58 911
Taxeringsvärden mark	46 800	46 800
	<b>105 711</b>	<b>105 711</b>



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

Document ID:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

2025062322613

## Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 040	3 040
Vid årets slut	3 040	3 040
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 082	-1 891
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-192	-191
Vid årets slut	-2 274	-2 082
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>766</b>	<b>958</b>

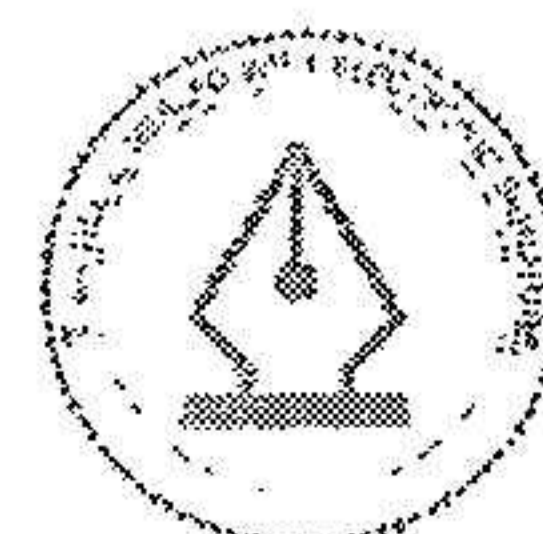
## Not 8 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Hysesdeposition	1 578	1 482
	<b>1 578</b>	<b>1 482</b>

## Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det nya året har börjat med väsentligt lägre räntenivå än året innan. På grund av det geopolitiska omvärldsläget är fortsatt nedgång mer osäker än tidigare bedömning och viss inflationsoro märks. Det positiva är att den svenska konjunkturen bedöms stärkas under året. Sammantaget innebär det en mer aktiv fastighetsmarknad. Hyresmarknaden för bolagets fastigheter är fortsatt stabil.

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:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

### Not 10 Koncernuppgifter

Bergvallen Holding AB, org.nr 559439-5062 med säte i Stockholm är koncernmoderbolag.  
Bolaget äger 100% av aktierna i Fastighets AB Eminenten, org.nr 559411-5957 med säte i Stockholm.  
Fastighets AB Eminenten äger i sin tur 100% av aktierna i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 8.

### Underskrifter

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

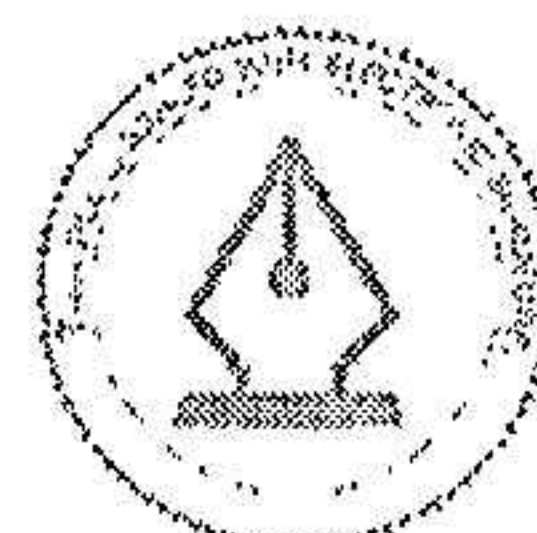
Mikael Eskils  
Styrelseordförande

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:  
F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

20250623222615

# List of Signatures

Page 1/1



5707 Virtuosen 7, org.nr 559085-9491 ÅR 2024.pdf

Name	Method	Signed at
LINNEA NYSTRÖM	BANKID	2025-04-09 08:03 GMT+02
MIKAEL ESKILS	BANKID	2025-04-08 12:38 GMT+02
Johan Patrik Lindqvist	BANKID	2025-04-08 11:50 GMT+02
Lars Olof Larsson	BANKID	2025-04-08 11:46 GMT+02



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

External reference: F936D22F60874C7BA1340F8489934CD7

2025062322616



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7  
Org.nr 559085-9491

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7s finansiella ställning per den 2024-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 enligt god revisors sed 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 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 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 7 för räkenskapsåret 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 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 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 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 försummelse 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 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 signatur

Linnea Nyström  
Auktoriserad revisor

Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7, Org.nr 559085-9491

## 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 - Fastighetsaktiebolaget Virtuosen 7 - ÅR 2024.pdf  
**Checksumma:** 2aa49905ff1f3c5f76fb9a901f0a0f220173df48f81fe4bb143df6f386505029  
**Skickad:** 2025-04-08 kl 15:26

### Signaturer



**Digitalt signerad av:** LINNEA NYSTRÖM  
**Identifikationstyp:** BankID  
**Signering skedde:** 2025-04-09 kl 08:02

### 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>