

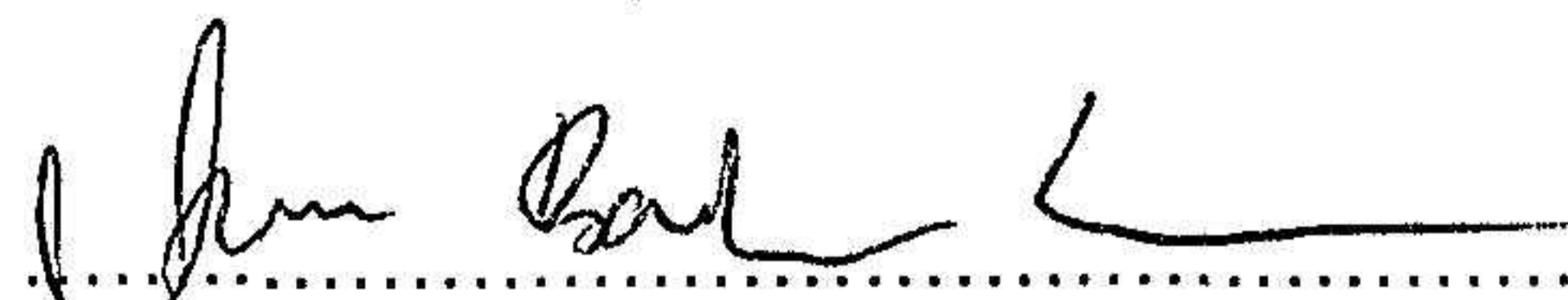
Årsredovisning för  
Vilunda 6:86 Fastighets AB  
559177-3162  
Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vilunda 6:86 Fastighets AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie årsstämma den 6 mars 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdispositionen.

Upplands Väsby den 26 maj 2025



Amra Barlov Lindqvist

Årsredovisning för  
Vilunda 6:86 Fastighets AB  
559177-3162  
Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vilunda 6:86 Fastighets AB, 559177-3162, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB, 559429-5957, med säte i Upplands Väsby kommun, Stockholms län. Bolaget förvärvades av Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB den 15 februari 2024.

### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att förvärva, äga och förvalta fastigheter vilka indirekt ägs av Upplands Väsby kommun och därmed förenlig verksamhet.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 15 februari 2024 förvärvades samtliga aktier i bolaget av Vilundavägen Stadsutveckling Holding AB, 559429-5957.

Under 2024 har förvaltning av fastigheten Vilunda 6:86 bedrivits i samma regi som vid tillträdet gällande avtal. Fastigheten har fått en ny hyresgäst under 2024, Upplands Väsby kommun har tillträtt 1 mars.

Fastigheternas bokförda värde uppgick till 142,5 (142,2) mkr. Vid en extern värdering av fastighetsbeståndet per 31 december 2024, bedöms fastighetens marknadsvärde till 258 mkr. Det ger ett övervärde om cirka 115,5 mkr (ej skattejusterat) jämfört med de bokförda värdena.

Inga väsentliga händelser har ägt rum efter balansdagen.

### Ekonomisk översikt

	2024	2023	2022	2021	Belopp i Tkr 2020
Hysesintäkter	12 165	9 815	3 575	5 623	-
Resultat efter finansiella poster	1 642	-3 231	-4 753	1 292	-1 438
Soliditet %	4,0	3,2	5	1	-

Definitioner: se not 6

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	7 655	-2 877	4 829
Effekt av byte av redovisningsprincip: komponentredovisning K3		-413		-413
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				-
Balanseras i ny räkning		-2 877	2 877	
Årets resultat			2 928	2 928
Belopp vid årets utgång	50	4 365	2 928	7 344

**Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

balanserat resultat	4 365 481
årets resultat	<u>1 641 963</u>
Totalt	6 007 444

disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>6 007 444</u>
Summa	6 007 444

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i Tkr	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter		12 165	9 815
Övriga rörelseintäkter		1 321	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>13 485</u>	<u>9 815</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Fastighetskostnader		-636	-1 149
Övriga externa kostnader		-822	-2 330
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 796	-2 991
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 254</u>	<u>-6 470</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 231</b>	<b>3 345</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 305	-6 580
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-6 303</u>	<u>-6 576</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 928</b>	<b>-3 231</b>
Bokslutsdispositioner	3	-	354
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 928</b>	<b>-2 877</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 928</b>	<b>-2 877</b>

**Balansräkning**

Belopp i Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	142 348	145 277
Inventarier, verktyg och installationer	5	119	150
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	-	212
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>142 467</b>	<b>145 639</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>142 467</b>	<b>145 639</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kortfristiga fordringar hos moderbolagets ägare		8 320	-
Övriga kortfristiga fordringar		1 194	25
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	194
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>9 513</b>	<b>219</b>
<b>Kassa och Bank</b>		<b>-</b>	<b>4 892</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 513</b>	<b>5 111</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 980</b>	<b>150 751</b>

## 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 (50 000 aktier)		50	50
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>50</u>	<u>50</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 365	7 655
Årets resultat		2 928	-2 877
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>7 294</u>	<u>4 779</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 344</b>	<b>4 829</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	7	<u>143 367</u>	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>143 367</u>	-
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2	19
Skulder till koncernföretag		-	144 452
Övriga kortfristiga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 268</u>	<u>1 451</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 269</u>	<u>145 922</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 980</b>	<b>150 751</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i tusentals kronor (Tkr).  
Till följd av detta kan avrundningsdifferenser förekomma.

#### *Allmänna redovisningsprinciper*

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Intäkter*

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

#### *Värdeminskningsprinciper m m*

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om ingenting annat anges nedan.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader, markanläggningar och inventarier har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för planerlig avskrivning. Avskrivningar på byggnader och markanläggningar sker per komponent över tillgångens nyttjandeperiod ner till beräknat restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas.

<i>Komponenter Byggnad</i>	<i>Livslängd</i>
Stomme	100 år
Fasad - Tegel, plåt, betong, sten	75 år
Fasad - Trä, puts	50 år
Yttertak	50 år
Ventilation	25 år
El, Va, Vs	40 år
Fönster, portar	50 år
Transport (hissar)	25 år
Badrum	30 år
Restpost	50 år

<i>Markanläggning</i>	<i>Livslängd</i>
Markanläggning	20 år

<i>Maskiner och Inventarier</i>	<i>Livslängd</i>
Maskiner och Inventarier	5 år

Nyttjandetiden/livslängden på ovan angivna komponenter är grundregeln, avvikelser förekommer efter bedömning av fastighetens konstruktion och material. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuellt kvarvarande del av en gamla komponenten och den komponentens anskaffningsvärde aktiveras med en ny avskrivningsplan.

## Noter

### **Nedskrivningar**

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning om återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### **Not 2 Anställda och personalkostnader**

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelse har ej utgått.

<b>Not 3 Bokslutsdispositioner</b>	<b>2024-01-01- 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01- 2023-12-31</b>
Vändning av periodiseringsfond BÅ 2021	-	354
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-</b>	<b>354</b>

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	152 016	152 016
Överföring från pågående nyanläggningar	212	-
Under året nedlagda kostnader	37	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 265	152 016
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 739	-3 753
Årets avskrivningar	-3 144	-2 986
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 883	-6 739
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>142 382</b>	<b>145 277</b>

## Noter

### Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155	-
Under året nedlagda kostnader	-	155
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155</b>	<b>155</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5	-
Årets avskrivningar	-31	-5
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36</b>	<b>-5</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119</b>	<b>150</b>

### Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	212	-
Överföring till byggnad	-212	-
Under året nedlagda kostnader		212
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>-</b>	<b>212</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>212</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

Av bolagets långfristiga skulder förfaller 143 367 Tkr till betalning efter mer än fem år.

### Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

#### Balansomslutning

Totala tillgångar.

#### Soliditet:

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

### Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	131 554	131 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>131 554</b>	<b>131 500</b>

## Underskrifter

Upplands Väsby den dag det framgår av vår elektroniska underskrift

Amra Barlov Lindqvist  
Styrelseordförande

Johan Liderfors

Magnus Åberg

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lena Hasselborn  
Huvudansvarig Auktoriserad revisor

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

Detta dokument är elektroniskt signerat och juridiskt bindande.

Signed by: Amra Lindqvist  
Date: 2025-02-14 09:00:31  
BankID refno: 01950379-16b4-74d7-bc28-33bc5723f287



Styrelseordförande: Amra Barlov Lindqvist

Signed by: BJÖRN MAGNUS ÅBERG  
Date: 2025-02-14 09:08:09  
BankID refno: 01950380-1227-756f-b98a-30d71a3ad09a



Styrelseledamot: Magnus Åberg

Signed by: JOHAN LIDERFORS  
Date: 2025-02-14 10:34:40  
BankID refno: 019503cf-439c-76ee-a889-0def7428fb55



Fastighetsutvecklingschef: Johan Liderfors

Signed by: Lena Viktoria Hasselborn  
Date: 2025-03-04 08:55:39  
BankID refno: 01956027-2712-7830-bc60-f8e384eb0f8e



Huvudansvarig revisor: Lena Hasselborn

Signed by: Richard Sebastian Moëll Vahul  
Date: 2025-03-04 08:57:06  
BankID refno: 01956028-791a-7df7-b03d-966b9bc8afdf



Revisor: Richard Moëll Vahul

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Vilunda 6:86 Fastighets AB, org.nr 559177-3162

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Vilunda 6:86 Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vilunda 6:86 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Vilunda 6:86 Fastighets 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 Vilunda 6:86 Fastighets 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 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 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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](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 förvaltning för Vilunda 6:86 Fastighets AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Vilunda 6:86 Fastighets 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 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**

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 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 revisionssed 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

Lena Hasselborn  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

## Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 07:51:45 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lena Viktoria Hasselborn

Lena Hasselborn  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

## Signerat med Svenskt BankID

2025-03-04 07:50:18 UTC

### Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Richard Sebastian Moëll Vahul

Richard Moëll Vahul  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250605;2025060900393