

**Årsredovisning**  
för  
**Viareds Fastighets & Förvaltnings  
Aktiebolag**

556383-5502

Räkenskapsåret

2025

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-12.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Andreas Nord, Styrelseledamot

2026-05-19

Styrelsen och verkställande direktören för Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet är fastighetsförvaltning.

Bolaget har ett helägt dotterbolag, Bengt Nords Åkeri AB, org.nr 556121-9220.

Företaget har sitt säte i Borås/Västra Götaland.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	360	360	360	360	360
Resultat efter finansiella poster	80	3 030	3 017	1 561	1 582
Soliditet (%)	42	47	36	26	26

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	110 435	3 046 918	3 277 353
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 046 918	-3 046 918	0
Årets resultat				102 399	102 399
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>3 157 353</b>	<b>102 399</b>	<b>3 379 752</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 157 353
årets vinst	102 399
	<b>3 259 752</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	3 259 752
	<b>3 259 752</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not 1	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		359 997	359 997
Övriga rörelseintäkter		1 070	1 035
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>361 067</b>	<b>361 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-74 487	-73 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-103 371	-103 371
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-177 858</b>	<b>-177 347</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>183 209</b>	<b>183 685</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	3 000 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 028	1 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 564	-155 566
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-103 536</b>	<b>2 846 227</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>79 673</b>	<b>3 029 912</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	2		
Förändring av periodiseringsfonder		50 000	30 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>50 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>129 673</b>	<b>3 059 912</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-27 274	-12 994
<b>Årets resultat</b>		<b>102 399</b>	<b>3 046 918</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 801 643	1 905 014
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 801 643</b>	<b>1 905 014</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	3 532 980	3 532 980
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 532 980</b>	<b>3 532 980</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 334 623</b>	<b>5 437 994</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		2 350 000	1 300 000
Övriga fordringar		98 794	108 048
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 448 794</b>	<b>1 408 048</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		245 359	293 960
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>245 359</b>	<b>293 960</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 694 153</b>	<b>1 702 008</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 028 776</b>	<b>7 140 002</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 157 353	110 435
Årets resultat		102 399	3 046 918
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 259 752</b>	<b>3 157 353</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 379 752</b>	<b>3 277 353</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
	5		
Periodiseringsfonder		40 000	90 000
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>40 000</b>	<b>90 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	6, 7		
Övriga skulder till kreditinstitut		2 406 475	2 566 495
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 406 475</b>	<b>2 566 495</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		160 020	160 020
Leverantörsskulder		1 085	1 063
Skulder till koncernföretag		2 000 708	1 000 708
Skatteskulder		26 170	0
Övriga skulder		14 566	44 363
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 202 549</b>	<b>1 206 154</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 028 776</b>	<b>7 140 002</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider - anges i år:

Byggnader 25 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Återföring från periodiseringsfond	50 000	30 000
	<b>50 000</b>	<b>30 000</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 498 931	3 498 931
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 498 931</b>	<b>3 498 931</b>
Ingående avskrivningar	-1 593 917	-1 490 546
Årets avskrivningar	-103 371	-103 371
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 697 288</b>	<b>-1 593 917</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 801 643</b>	<b>1 905 014</b>

**Not 4 Andelar i koncernföretag**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	3 532 980	3 532 980
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 532 980</b>	<b>3 532 980</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 532 980</b>	<b>3 532 980</b>

**Not 5 Obeskattade reserver**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Periodiseringsfond 2020	0	50 000
Periodiseringsfond 2021	40 000	40 000
	<b>40 000</b>	<b>90 000</b>

**Not 6 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 2 565 495 (2 726 515) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 405 475	2 566 495
	<b>2 405 475</b>	<b>2 566 495</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	160 020	160 020
	<b>160 020</b>	<b>160 020</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning senare än 5 år	1 766 395	1 926 415
	<b>1 766 395</b>	<b>1 926 415</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>

### **Not 9 Rapport om årsredovisning**

För denna årsredovisning har en rapport om årsredovisning upprättats av:  
Mikael Frosteke, AKISA - Auktoriserade Konsulter i Sverige Aktiebolag  
som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-12

Borås

*Christoffer Nord*  
Christoffer Nord  
Ordförande  
2026-05-12

*Andreas Nord*  
Andreas Nord  
  
2026-05-12

*Per Rickard Nord*  
Per Rickard Nord  
Verkställande direktör  
2026-05-12

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-12

*Claes Palmén*  
Claes Palmén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till bolagsstämman i Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag**  
Org.nr 556383-5502

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag 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 lämpligt, 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa

risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **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 Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag 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 Viareds Fastighets & Förvaltnings Aktiebolag 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 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2026-05-12

*Claes Palmén*  
Claes Palmén  
Auktoriserad revisor