

Årsredovisning

för

Vira Fastigheter AB

556899-7851

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vira Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-24. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Örebro 2025-06-24



Mathias Ragnarsson

Styrelsen för Vira Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Bolaget äger, uthyr och förvaltar fastigheter samt bedriver konsultverksamhet inom fastighetsbranschen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en renovering i fastigheten Knektbacken 23 påbörjats. Renoveringen färdigställdes i maj 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	22 518	24 140	23 112	22 491
Resultat efter finansiella poster	-8 002	7 026	9 259	3 433
Soliditet (%)	62	64	63	61

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	140 422 181	4 939 879	145 412 060
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000 000		-3 000 000
Balanseras i ny räkning		4 939 879	-4 939 879	0
Årets resultat			-5 762 509	-5 762 509
Belopp vid årets utgång	50 000	142 362 060	-5 762 509	136 649 551

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	142 362 060
årets förlust	-5 762 509
	136 599 551
disponeras så att i ny räkning överföres	136 599 551
	136 599 551

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		22 517 653	24 139 509
Övriga rörelseintäkter		13 025	410 598
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		22 530 678	24 550 107
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-24 051 402	-10 998 141
Personalkostnader	2	-1 788 504	-1 854 972
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 800 170	-1 915 851
Summa rörelsekostnader		-27 640 076	-14 768 964
Rörelseresultat		-5 109 398	9 781 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		788 791	958 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 680 910	-3 713 136
Summa finansiella poster		-2 892 119	-2 754 810
Resultat efter finansiella poster		-8 001 517	7 026 333
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-2 000	-4 100
Förändring av periodiseringsfonder		2 310 821	-653 155
Förändring av överavskrivningar		-69 813	0
Summa bokslutsdispositioner		2 239 008	-657 255
Resultat före skatt		-5 762 509	6 369 078
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 429 199
Årets resultat		-5 762 509	4 939 879

18

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	196 220 092	197 830 879
Inventarier, verktyg och installationer	4	819 823	146 906
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	1 592 757	121 597
Summa materiella anläggningstillgångar		198 632 672	198 099 382

Summa anläggningstillgångar

198 632 672

198 099 382

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 605	78 194
Övriga fordringar		2 914 961	758 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 341	480 711
Summa kortfristiga fordringar		3 081 907	1 317 307

Kassa och bank

Kassa och bank		33 542 331	43 689 131
Summa kassa och bank		33 542 331	43 689 131
Summa omsättningstillgångar		36 624 238	45 006 438

SUMMA TILLGÅNGAR

235 256 910

243 105 820



Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

142 362 060

140 422 181

Årets resultat

-5 762 509

4 939 879

Summa fritt eget kapital

136 599 551

145 362 060

Summa eget kapital

136 649 551

145 412 060

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

11 627 266

13 938 087

Akkumulerade överavskrivningar

215 031

145 218

Summa obeskattade reserver

11 842 297

14 083 305

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut

75 565 988

75 565 988

Övriga skulder

3 688 394

3 988 394

Summa långfristiga skulder

79 254 382

79 554 382

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 061 289

1 056 929

Leverantörsskulder

5 125 058

1 173 006

Skulder till koncernföretag

2 000

96 500

Skatteskulder

4 501

0

Övriga skulder

407 617

764 417

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

910 215

965 221

Summa kortfristiga skulder

7 510 680

4 056 073

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

235 256 910

243 105 820

17

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:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar för inventarier, verktyg och installationer och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

För byggnader redovisas inte skillnaden mellan bokförda och skattemässig avskrivningar. Skattemässigt restvärde avseende byggnader och mark framgår i not 3.

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 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	3	3

ank=20250627;2025070108493

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215 745 546	215 745 546
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 745 546	215 745 546
Ingående avskrivningar	-17 914 667	-16 303 882
Årets avskrivningar	-1 610 787	-1 610 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 525 454	-17 914 667
Utgående redovisat värde	196 220 092	197 830 879
Skattemässigt restvärde	42 721 280	44 230 386

Fastigheterna har 2022 av NAI Svefa värderats till ett marknadsvärde av 404 000 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 584 053	3 584 053
Inköp	862 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 446 353	3 584 053
Ingående avskrivningar	-3 437 147	-3 132 081
Årets avskrivningar	-189 383	-305 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 626 530	-3 437 147
Utgående redovisat värde	819 823	146 906

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	121 597	17 255
Investeringar	1 471 160	121 597
Försäljningar/utrangeringar	0	-17 255
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 592 757	121 597
Utgående redovisat värde	1 592 757	121 597



Not 6 Långfristiga skulder

Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen

	2024-12-31	2023-12-31
Kreditinstitut	75 565 988	75 565 988
Övriga lån	2 488 394	3 988 394
	78 054 382	79 554 382

Not 7 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	2 000 000	2 000 000

Not 8 Uppgifter om moderföretag

Företaget är dotterföretag till Vira Holding AB, 556899-0419, med säte i Stockholm.

Inga inköp eller försäljningar har gjorts med koncernbolag.

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	92 927 100	92 927 100
	92 927 100	92 927 100

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.



Vira Fastigheter AB
Org.nr 556899-7851

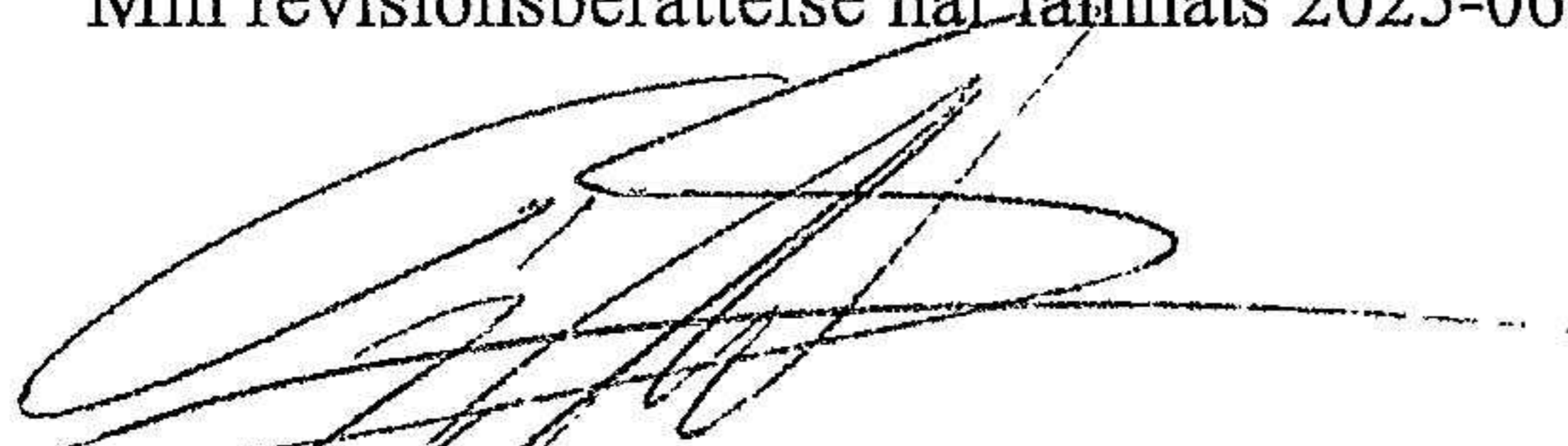
8 (8)

Örebro 2025-06-24



Mathias Ragnarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-24



Örjan Alexandersson
Auktoriserad revisor

ank=20250627;2025070108496

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vira Fastigheter AB
Org.nr. 556899-7851

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vira Fastigheter AB för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vira Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vira Fastigheter AB 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 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 den 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. Den 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 revisionssed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Vira Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vira Fastigheter AB 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 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

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 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.

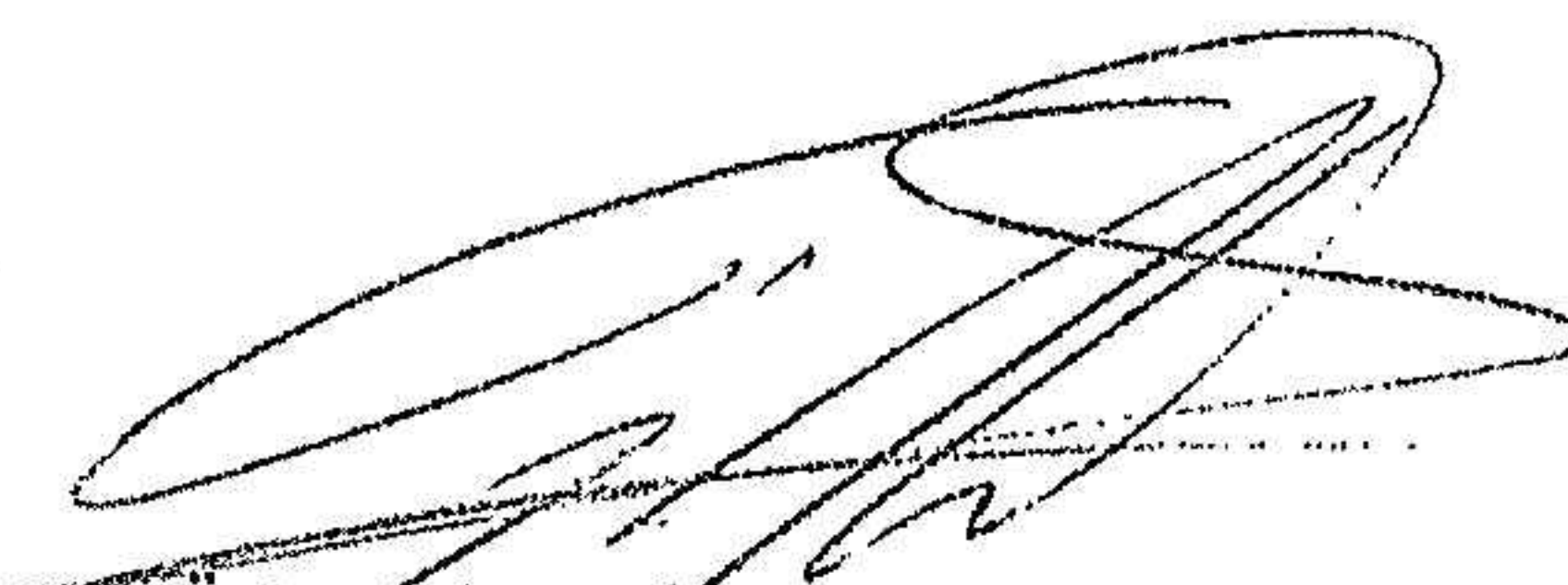
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Örebro den 24 juni 2025



Örjan Alexandersson
Auktoriserad revisor