

# Årsredovisning

för

## Viggbyholm Utvecklings AB

556854-3887

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-24.

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:

Magnus Andersson, Styrelseledamot

2024-06-02

Styrelsen för Viggbyholm Utvecklings AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger 100% av andelarna i Viggby Ängar Holding AB (559388-5394) och Viggbyholm 74:2 Stenhagen AB (556852-1537).

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret så har bolaget avyttrat Viggbyholm Projekt 1 AB (559324-9393) och Viggby Ängar Garagefastighet AB (559262-0768).

Under året har marknadsläget fortsatt präglats av ökade kostnader och räntor. Styrelsen och ledningen håller noga uppsikt över utvecklingen för att kunna hantera eventuella förändringar som kan påverka företagets verksamhet.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Aros Bostad Invest AB (org.nr. 556704-5207) med säte i Stockholm. Koncernredovisning upprättas av Aros Bostadsutveckling AB (org.nr. 556699-1088) med säte i Stockholm, vilket är det yttersta moderföretaget i koncernen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 333	2 316	0	0
Resultat efter finansiella poster	137 216	207	-37	-4 334
Balansomslutning	207 697	244 326	210 252	58 582
Soliditet (%)	80,0	11,8	13,7	49,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	28 608 440	206 522	28 914 962
Balanseras i ny räkning		206 522	-206 522	0
Årets resultat			137 215 899	137 215 899
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>28 814 962</b>	<b>137 215 899</b>	<b>166 130 861</b>

Aktiekapitalet består av 30 000 st A-aktier och 70 000 st B-aktier.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst

28 814 962

årets vinst

137 215 899

**166 030 861**

disponeras så att

i ny räkning överföres

166 030 861

**166 030 861**

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		4 332 594	2 315 808
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Råvaror och förnödenheter		-4 332 595	-2 315 808
Övriga externa kostnader		-186 345	206 370
		<b>-4 518 940</b>	<b>-2 109 438</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-186 346</b>	<b>206 370</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	137 110 604	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 475 786	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-8 184 145	0
		<b>137 402 245</b>	<b>152</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>137 215 899</b>	<b>206 522</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>137 215 899</b>	<b>206 522</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>137 215 899</b>	<b>206 522</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	28 091 388	28 141 388
		<b>28 091 388</b>	<b>28 141 388</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 091 388</b>	<b>28 141 388</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m m</i>			
Projektkostnader	7	2 224 213	22 298 000
		<b>2 224 213</b>	<b>22 298 000</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		164 706 188	191 101 567
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	263 505
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 475 786	0
		<b>173 181 974</b>	<b>191 365 072</b>
<i>Kassa och bank</i>		4 199 818	2 521 218
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>179 606 005</b>	<b>216 184 290</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>207 697 393</b>	<b>244 325 678</b>

## Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

28 814 962

28 608 440

Årets resultat

137 215 899

206 522

**166 030 861**

**28 814 962**

#### Summa eget kapital

**166 130 861**

**28 914 962**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

72 213

52 789

Skulder till koncernföretag

18 840 934

209 695 867

Övriga skulder

14 399 630

5 647 059

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8 253 754

15 000

#### Summa kortfristiga skulder

**41 566 532**

**215 410 715**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**207 697 393**

**244 325 678**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

#### Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

#### Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Koncernförhållanden

Företaget är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

### Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023	2022
Resultat vid försäljning	138 710 604	0
Nedskrivningar	-1 600 000	0
	<b>137 110 604</b>	<b>0</b>

### Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	8 475 786	0
	<b>8 475 786</b>	<b>0</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-8 184 145	0
	<b>-8 184 145</b>	<b>0</b>

### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 342 207	32 312 207
Inköp	0	50 000
Försäljningar	1 545 000	-50 000
Lämnat aktieägartillskott	5 000	30 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 892 207</b>	<b>32 342 207</b>
Ingående nedskrivningar	-4 200 819	-4 200 819
Försäljningar	-1 600 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-5 800 819</b>	<b>-4 200 819</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 091 388</b>	<b>28 141 388</b>

### Not 7 Projektkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	22 298 000	23 151 753
Under året nedlagda kostnader	250 708	1 384 707
Avgående kostnader	-20 324 495	-2 238 460
	<b>2 224 213</b>	<b>22 298 000</b>

**Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-05-16

*Magnus Andersson*  
Magnus Andersson  
Ordförande

*Maja Dahlén*  
Maja Dahlén

*Daniel Bergström*  
Daniel Bergström

*David Johansson*  
David Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Viggbyholm Utvecklings AB

Org.nr 556854-3887

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Viggbyholm Utvecklings AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Viggbyholm Utvecklings ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Viggbyholm Utvecklings AB enligt god revisorssed 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 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 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **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 Viggbyholm Utvecklings AB för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Viggbyholm Utvecklings AB enligt god revisorssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-05-17

Ernst & Young AB

*Fredric Hävrén*  
Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor