

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB

Org.nr.556719-1407

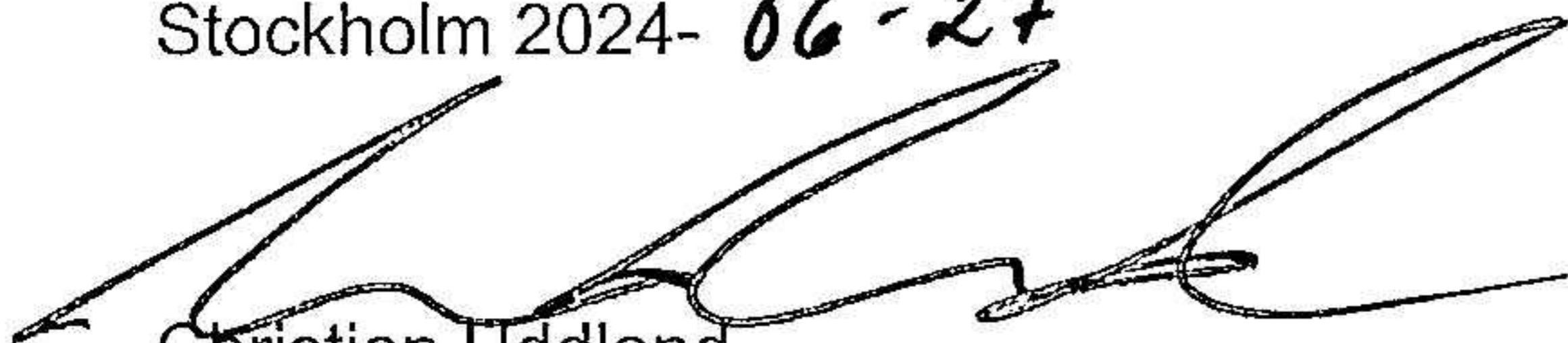
Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

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

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-06-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06-27



Christian Uddland  
Styrelseordförande

# ÅRSREDOVISNING

för

## Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB

Org.nr.556719-1407

Räkenskapsåret  
2023-01-01 - 2023-12-31

### Innehållsförteckning:

### Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5
Övriga noter	6
Underskrifter	6

## Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB äger och förvaltar fastigheterna Reparätören 3 ,Reparätören 7 och Tryckaren 9 i Täby. Fastigheterna är bebyggda med huvudsakligen industri och lagerbyggnader.

Företagets säte är Stockholm.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	6 090 117	5 237 860	3 930 818	3 841 298
EBITDA	5 315 982	4 647 681	3 302 866	3 213 315
Resultat efter finansiella poster	2 642 528	3 051 426	2 104 032	2 135 199
Soliditet, %	9,24	7,19	2,10	2,25
Balansomslutning	46 463 063	47 411 273	48 440 695	43 991 506

Definitioner av nyckeltal, se noter

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivnings- fond	Övriga fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	871 400	21 081	1 815 229	1 836 310
Disp. enl årsstämmobeslut			1 815 229	-1 815 229	0
Årets resultat				1 482 047	1 482 047
Belopp vid årets utgång	100 000	871 400	1 836 310	1 482 047	3 318 357

#### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 836 310
Årets resultat	1 482 047
Summa	3 318 357
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	3 318 357
Totalt	3 318 357

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning		6 090 117	5 237 860
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>6 090 117</b>	<b>5 237 860</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader		-164 565	-138 498
Övriga externa kostnader		-609 570	-451 681
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-668 719	-665 267
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 442 854</b>	<b>-1 255 446</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 647 263</b>	<b>3 982 414</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		111	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 004 846	-930 988
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 004 735</b>	<b>-930 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 642 528</b>	<b>3 051 426</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-660 600	-760 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-660 600</b>	<b>-760 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 981 928</b>	<b>2 291 426</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-499 881	-476 197
<b>Årets resultat</b>		<b>1 482 047</b>	<b>1 815 229</b>

2024070218891

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	45 828 321	46 408 658
Summa materiella anläggningstillgångar		45 828 321	46 408 658
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 828 321	46 408 658
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		181 344	602 198
Övriga fordringar		2 853	1 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 654	106 644
Summa kortfristiga fordringar		191 851	710 065
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		442 891	292 550
Summa kassa och bank		442 891	292 550
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		634 742	1 002 615
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		46 463 063	47 411 273

2024070218892

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond		871 400	871 400
Summa bundet eget kapital		971 400	971 400
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 836 310	21 081
Årets resultat		1 482 047	1 815 229
Summa fritt eget kapital		3 318 357	1 836 310
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 289 757</b>	<b>2 807 710</b>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		1 420 600	760 000
Summa obeskattade reserver		1 420 600	760 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	3	36 441 105	37 085 925
Skulder till koncernföretag		1 211 034	4 078 109
Summa långfristiga skulder		37 652 139	41 164 034
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		694 820	694 820
Leverantörsskulder		13 200	12 000
Skatteskulder		943 097	514 454
Övriga skulder		297 286	277 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 152 164	1 181 007
Summa kortfristiga skulder		3 100 567	2 679 529
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 463 063</b>	<b>47 411 273</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar  
Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

50

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 014 093	54 168 335
Inköp	88 382	-
Utgående anskaffningsvärden	54 102 475	54 168 335
Ingående avskrivningar	-7 605 434	-6 940 167
Årets avskrivningar	-668 719	-819 510
Utgående avskrivningar	-8 274 153	-7 759 677
Redovisat värde	45 828 322	46 408 658

### Not 3 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	2 779 280	3 579 280
Förfaller senare än 5 år	33 661 825	33 306 645

## Övriga noter

### Not 4 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	44 947 000	44 947 000

### Not 5 Definition av nyckeltal

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Not 6 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Podium Fastigheter AB, Org. nr 556297-7990, säte Stockholm.  
Koncernredovisning upprättas i Podium Fastigheter AB.

## Underskrifter

Stockholm 2024-

Christian Uddland  
Styrelseordförande

Jonas Nyman  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Caroline Ljungberg  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 7 pages before this page  
Dokumentet inneholder 7 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 7 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 7 sider før denne side

Detta dokument innehåller 7 sidor före denna sida

**CHRISTIAN UDDLAND**

43e22284-aabf-49d9-9aff-922aaef443fe - 2024-06-26 16:32:19 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - e949d4b0-6532-4b5a-80c1-2abc5e2d5f39 - SE

**JONAS NYMAN**

c09676c6-e262-4430-a59a-370737b5a389 - 2024-06-27 10:41:50 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - cce321ca-98e8-4127-8e63-f6bc15c1bc08 - SE

**CAROLINE LJUNGBERG**

0bcd9c2d-a51b-4ce1-9125-090b1c77adc6 - 2024-06-27 11:40:24 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - c5a16245-9e5a-4296-8ab2-f664d26d5774 - SE

2024070218895

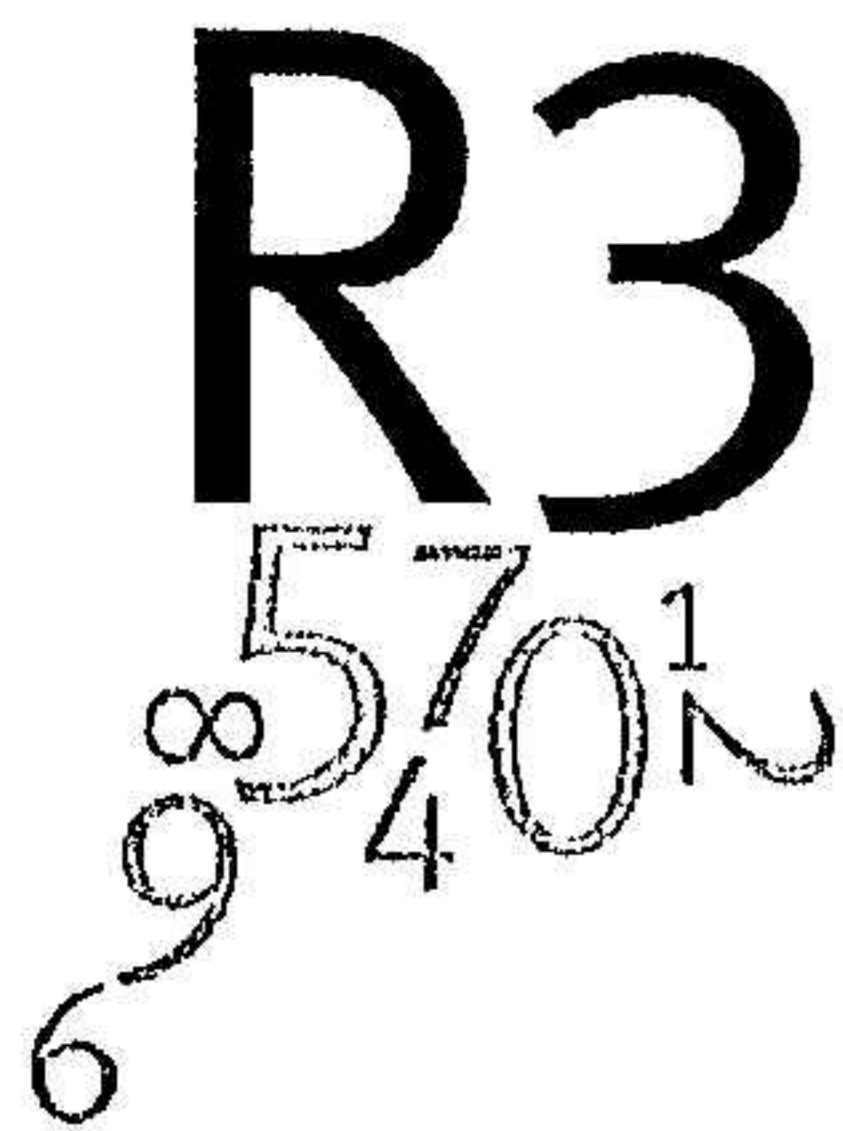
authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB  
Org.nr. 556719-1407

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB för år 2023.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 juni 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastighetsbolaget Viggbyholmshusen AB 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 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Caroline Ljungberg  
Auktoriserad revisor

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page  
Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument inneholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

**CAROLINE LJUNGBERG**

6c6fd754-5b3a-4234-a22e-ceefb82c7f15 - 2024-06-27 11:40:01 UTC +03:00  
BankID / Freja eID - b1deaaa3-db51-4220-8976-58ebeb7687d2 - SE

2024070218898

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende