

# ÅRSREDOVISNING

för

## Vårfastigheter 2 AB

Org.nr. 559553-5807

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-11-07--2025-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-02.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.

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  
Charles Lilljegen, Styrelseledamot  
2026-04-02

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolaget ska bedriva förvaltning och uthyrning av fastigheter.

#### Säte

Företagets säte är Stockholm / Stockholms län

#### Uppgift om ägare som har mer än tio procent av antalet andelar eller röster i företaget

Bolaget ägs till 100 procent av SIB Fastigheter Nr 5 AB, Org.nr. 559548-0053, med säte i Stockholm / Stockholms län.

#### Viktiga förhållanden och väsentliga händelser

Räkenskapsåret är bolagets första, omfattar 2 månader.

I november förvärvade bolaget fastigheterna Enköping Sankt Iljan 9:1 och 9:4.

Det har gjorts en uppskrivning av fastigheterna vilket innebär att fastigheterna är uppskrivna till 95 000 000 kr.

### Flerårsöversikt

	2025
Nettoomsättning	446 200
Res. efter finansiella poster	-23 901
Balansomslutning	98 191 551
Soliditet (%)	37,88

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivnings- fond	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	25 000			25 000
Uppskrivning av byggnader och mark		37 192 388		37 192 388
Årets resultat			-48 591	-48 591
Belopp vid årets utgång	25 000	37 192 388	-48 591	37 168 797

## Vårfastigheter 2 AB

Org.nr. 559553-5807

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av bolagets förlust

Till årsstämman förfogande står  
årets förlust

-48 591  
-48 591

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning överföres

-48 591  
-48 591

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

# Vårfastigheter 2 AB

Org.nr. 559553-5807

## RESULTATRÄKNING

2025-11-07

2025-12-31

	Not	
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning		446 200
		<u>446 200</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter		-41 167
Övriga externa kostnader		-16 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-239 154</u>
		-296 663
<b>Rörelseresultat</b>		149 537
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-173 438</u>
		-173 438
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-23 901
<b>Bokslutsdispositioner</b>		
Förändring av periodiseringsfonder		<u>-37 300</u>
		-37 300
<b>Resultat före skatt</b>		-61 201
Skatt på årets resultat		12 610
<b>Årets resultat</b>		<u>-48 591</u>

## Vårfastigheter 2 AB

Org.nr. 559553-5807

### BALANSRÄKNING

2025-12-31

	Not	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	2	<u>95 000 000</u>
		95 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		95 000 000
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Fordringar hos koncernföretag		2 350 000
Övriga fordringar		452 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>44 479</u>
		2 846 623
<b>Kassa och bank</b>		
Kassa och bank		<u>344 928</u>
<b>Summa kassa och bank</b>		344 928
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 191 551
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 191 551</b>

## Vårfastigheter 2 AB

Org.nr. 559553-5807

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2025-12-31</b>
	<b>Not</b>	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Aktiekapital		25 000
Uppskrivningsfond	3	<u>37 192 388</u>
		37 217 388
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat		<u>-48 591</u>
		-48 591
<b>Summa eget kapital</b>		<u>37 168 797</u>
<b>Obeskattade reserver</b>		
Periodiseringsfond		<u>37 300</u>
<b>Summa obeskattade reserver</b>		37 300
<b>Avsättningar</b>		
Uppskjuten skatteskuld		<u>9 613 748</u>
<b>Summa avsättningar</b>		9 613 748
<b>Långfristiga skulder</b>	4	
Skulder till kreditinstitut		<u>47 391 419</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		47 391 419
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut		1 484 844
Aktuella skatteskulder		23 053
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>2 472 390</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 980 287
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 191 551</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Övriga tillgångar, avsättningar och skulder*

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-50

#### *Inkomstskatt*

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

#### *Avsättningar*

Avsättningar redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse till följd av en tidigare händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och beloppen kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Tidpunkten eller beloppet för utflödet kan fortfarande vara osäker.

En avsättning redovisas till den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningar tas endast i anspråk för de utgifter som avsättningen ursprungligen var avsedd för. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

## Vårfastigheter 2 AB

Org.nr. 559553-5807

### NOTER

<b>Not 2</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2025-12-31</b>
	Inköp	<u>48 397 355</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 397 355
	Årets avskrivningar	<u>-239 154</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 154
	Årets uppskrivningar	<u>46 841 799</u>
	Utgående ackumulerade uppskrivningar	46 841 799
	Utgående redovisat värde	<u>95 000 000</u>
	Redovisat värde byggnader	82 467 000
	Redovisat värde mark	<u>12 533 000</u>
		95 000 000

<b>Not 3</b>	<b>Uppskrivningsfond</b>	<b>2025-12-31</b>
	Årets uppskrivning	<u>37 192 388</u>
	Belopp vid årets utgång	37 192 388

<b>Not 4</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>
	Summa långfristiga skulder - betalas inom 2 till 5 år	5 939 376
	Summa långfristiga skulder - betalas senare än 5 år	<u>41 452 043</u>
		47 391 419

<b>Not 5</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2025-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar för företagets egen räkning	<u>72 500 000</u>
	Summa ställda säkerheter	72 500 000

#### **Not 6** Upplysning om moderföretag

Bolaget är dotterbolag till SIB Fastigheter Nr 5 AB, org.nr. 559548-0053, säte Stockholm/ Stockholms län

Moderföretaget upprättar inte koncernredovisning.

## NOTER

**Not 7**      **Definition av nyckeltal**

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-24

*Charles Lilljegen Rostedt*

Charles Lilljegen Rostedt

Verkställande direktör

2026-04-02