

Årsredovisning för
Vianova Fastigheter AB
556445-4584

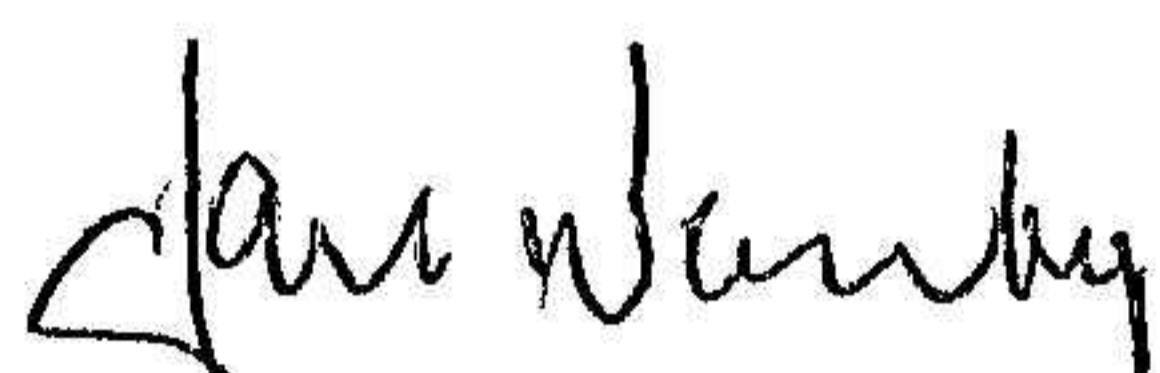
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-7
Underskrifter	8

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Vianova Fastigheter AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2025-04-15. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2025-04-15



Jan Norrby

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Vianova Fastigheter AB, 556445-4584, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, bebyggelse, förvärv, förvaltning och försäljning av fastigheter eller tomträtter, inklusive bostäder, kommersiella lokaler samt verksamhet som är förenlig med detta. Bolaget bedriver även handel med värdepapper. Beläggningen fortsätter att vara god.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i SEK 2021
Nettoomsättning	6 413 534	6 052 284	5 847 380	5 799 608
Resultat efter finansiella poster	2 067 685	787 714	911 695	767 609
Soliditet, %	49	44	44	44

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	900 000	180 000	13 780 558	617 851
Omföring av föreg års vinst				-617 851
Årets resultat			617 851	1 512 564
Vid årets slut	900 000	180 000	14 398 409	1 512 564

Resultatdisposition

	Belopp i SEK
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 15 910 972 , disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	14 398 409
Årets resultat	1 512 563
Totalt	15 910 972
Disponeras för	
Utdelning, [9000 aktier * 170]	1 530 000
Balanseras i ny räkning	14 380 972
Summa	15 910 972

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i SEK	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		6 413 534	6 052 284
Övriga rörelseintäkter		64 818	34 815
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		6 478 352	6 087 099
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 899 590	-3 237 482
Personalkostnader	2	-1 172 033	-1 220 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-213 037	-213 037
Summa rörelsekostnader		-4 284 660	-4 670 985
Rörelseresultat		2 193 692	1 416 114
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		500 000	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 426	1 650
Räntekostnader och liknande resultatposter		-631 433	-630 050
Summa finansiella poster		-126 007	-628 400
Resultat efter finansiella poster		2 067 685	787 714
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-150 000	-
Summa bokslutsdispositioner		-150 000	-
Resultat före skatt		1 917 685	787 714
Skatter			
Skatt på årets resultat		-405 121	-169 863
Årets resultat		1 512 564	617 851

2025050714177

dw

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	10 438 289	10 651 326
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar		279 850	279 850
Summa materiella anläggningstillgångar		10 718 139	10 931 176
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	450 000	413 000
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		495 950	316 950
Andra långfristiga fordringar	8	23 124 140	23 076 650
Summa finansiella anläggningstillgångar		24 070 090	23 806 600
Summa anläggningstillgångar		34 788 229	34 737 776
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		93 449	99 835
Övriga fordringar		123 352	623 503
Summa kortfristiga fordringar		216 801	723 338
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		430 582	-
Summa kassa och bank		430 582	-
Summa omsättningstillgångar		647 383	723 338
SUMMA TILLGÅNGAR		35 435 612	35 461 114

2025050714178

DW

Balansräkning

Belopp i SEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		900 000	900 000
Reservfond		180 000	180 000
Summa bundet eget kapital		1 080 000	1 080 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 761 409	13 780 558
Årets resultat		2 149 564	617 851
Summa fritt eget kapital		15 910 973	14 398 409
Summa eget kapital		16 990 973	15 478 409
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		400 000	250 000
Summa obeskattade reserver		400 000	250 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit		-	516 227
Övriga skulder till kreditinstitut		12 451 000	12 945 064
Övriga skulder	9	1 050 584	1 563 356
Summa långfristiga skulder		13 501 584	15 024 647
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		367 576	187 663
Skatteskulder		274 102	243 219
Övriga skulder		3 034 736	3 404 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		866 641	872 974
Summa kortfristiga skulder		4 543 055	4 708 058
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 435 612	35 461 114

2025050714179

MD

Noter

Belopp i SEK om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	2	1
Summa	2	1

2025050714180

JW

2025050714181

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 745 817	15 745 817
Vid årets slut	15 745 817	15 745 817
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 094 491	-4 881 454
-Årets avskrivning	-213 037	-213 037
Vid årets slut	-5 307 528	-5 094 491
Redovisat värde vid årets slut	10 438 289	10 651 326
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	5 125 925	5 125 925
Redovisat värde vid årets slut	5 125 925	5 125 925

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 984 718	3 984 718
Vid årets slut	3 984 718	3 984 718
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 984 718	-3 984 718
Vid årets slut	-3 984 718	-3 984 718
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	922 327	922 327
Vid årets slut	922 327	922 327
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-922 327	-922 327
Vid årets slut	-922 327	-922 327
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	413 000	413 000
-Förvärv	37 000	
Redovisat värde vid årets slut	450 000	413 000

SW

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	316 950	316 950
-Tillkommande tillgångar	179 000	
Redovisat värde vid årets slut	495 950	316 950

Not 8 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	23 073 649	23 206 801
-Reglerade fordringar	47 491	-130 152
Redovisat värde vid årets slut	23 121 140	23 076 649

Not 9 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	9 911 000	10 409 054
	9 911 000	10 409 054

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

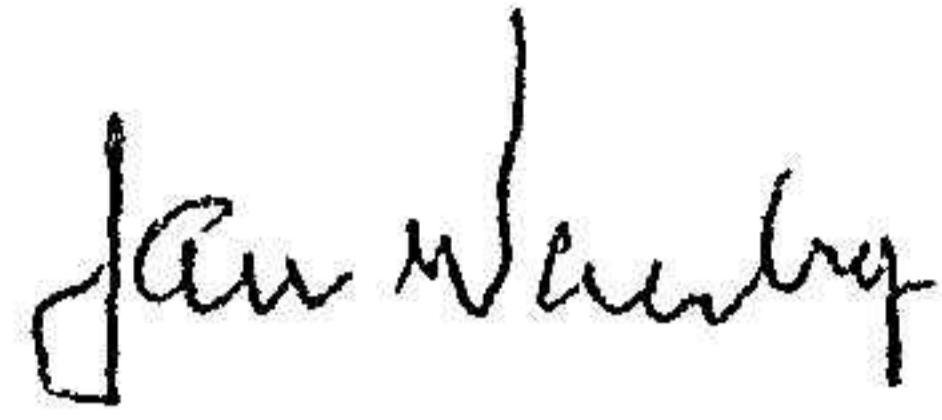
	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Företagsinteckning	2 800 000	2 800 000
Fastighetsinteckning	26 041 100	17 869 100
	28 841 100	20 669 100
Summa ställda säkerheter	28 841 100	20 669 100

Eventalförpliktelser

inga inga

Underskrifter

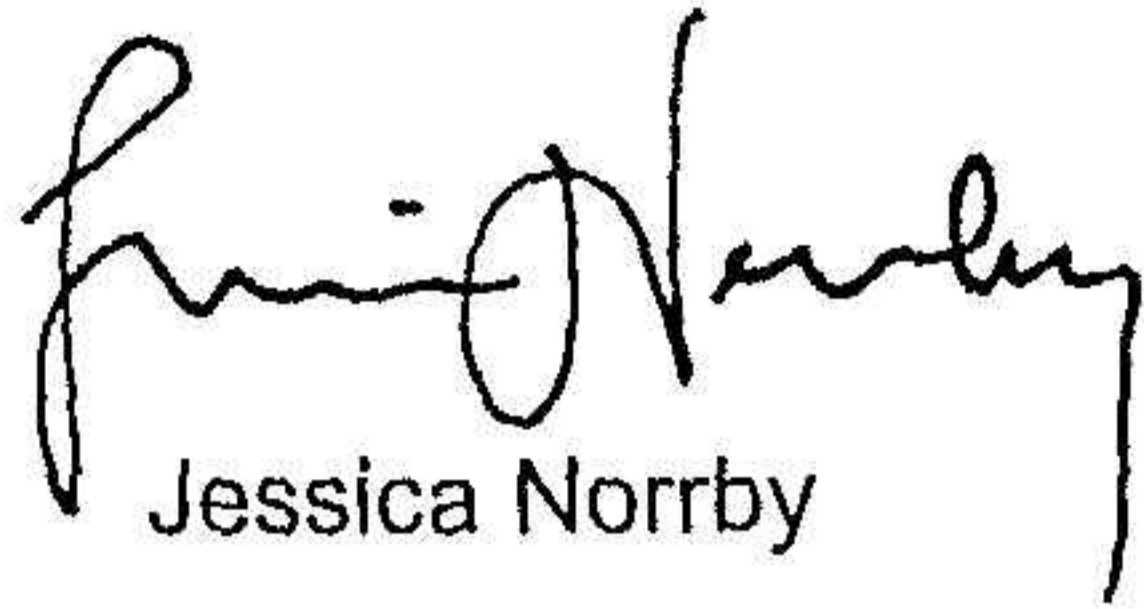
Stockholm 2025-03-31



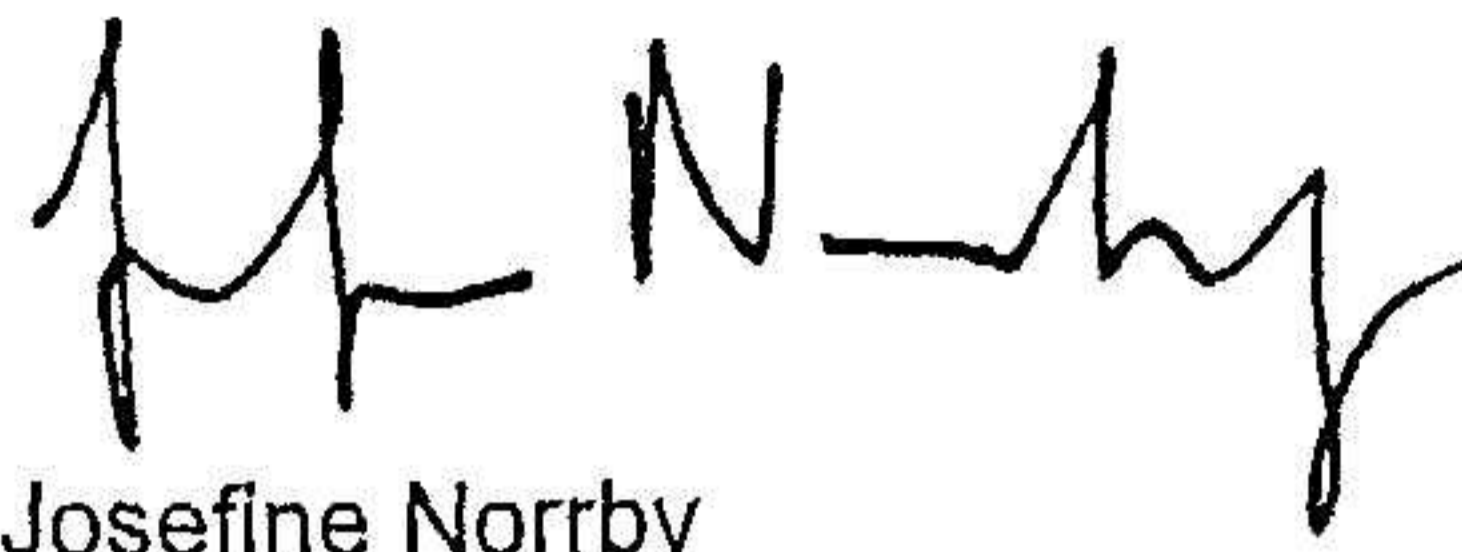
Jan Norrby
Verkställande direktör



Yvonne Norrby



Jessica Norrby



Josefine Norrby

Min revisionsberättelse har lämnats den : 15/4-2025



Rickard Norinder
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse
med tillägg till
BA

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Vianova Fastigheter Aktiebolag
Org.nr. 556445-4584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Vianova Fastigheter Aktiebolag för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Vianova Fastigheter Aktiebolags 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vianova Fastigheter 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 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 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 revisionsssed 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 Vianova Fastigheter Aktiebolag 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 ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Vianova Fastigheter 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Växjö den 15 april 2025



Rickard Norinder

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR

Företagets överordnade
med en övertalat tillgång:

BA