

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Invela Viby 19:21 AB**

**559106-1196**

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed , dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den **5 JUNI 2024**. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den **5 JUNI 2024**

  
Maria Mastej

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

**Invela Viby 19:21 AB**

**559106-1196**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

2024061731422

## ÅRSREDOVISNING FÖR INVELA VIBY 19:21 AB

Styrelsen och verkställande direktören för Invela Viby 19:21 AB avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger fastigheten Viby 19:21 i Upplands-Bro.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

##### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fusionerats med bolaget Invela Invest Holding AB, org nr 559409-1562.

Bolaget har under året erhållit aktieägartillskott om 700 tkr.

#### Flerårsöversikt

	2023	2022 (4 mån)	2021/2022 (17 mån)	2020/2021 (17 mån)
Hysesintäkter (tkr)	1 990	609	1 844	1 802
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-709	404	1 415	1 334
Soliditet	1%	92%	89%	21%

Bolagets nettoomsättning varierar mellan åren pga räkenskapsårens längd.

#### Förändringar i eget kapital

Belopp i tusentals kronor

	Balanserat		Årets resultat		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	50	-	3 896	76	4 022
Resultatdisposition enligt bolagsstämman:					
- Balanseras i ny räkning			76	-76	0
Fusionsresultat			-3 740		-3 740
Erhållet aktieägartillskott			700		700
Årets resultat				-916	-916
<b>Utgående balans</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>932</b>	<b>-916</b>	<b>66</b>



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

### Resultatdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

Balanserad vinst	931 485
Årets förlust	-915 505
	<u>15 980</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande:

i ny räkning balanseras	15 980
	<u>15 980</u>

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

2024061731424

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-09-01 2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Hysesintäkter		1 990	609
Övriga rörelseintäkter		0	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 990</b>	<b>609</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-113	-16
Övriga externa kostnader		-460	-162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614	-25
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 187</b>	<b>-203</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>803</b>	<b>406</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	4	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 516	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 512</b>	<b>-2</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-709</b>	<b>404</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Förändring av periodiseringsfonder		-128	-203
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-128</b>	<b>-203</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-837</b>	<b>201</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-79	-125
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-916</b>	<b>76</b>



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

2024061731425

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	31 743	3 837
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	40	50
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 783</b>	<b>3 887</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 783</b>	<b>3 887</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		2 203	-
Övriga fordringar		77	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		204	76
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 484</b>	<b>77</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		-	576
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>576</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 484</b>	<b>653</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 267</b>	<b>4 540</b>



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

2024061731426

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		932	3 896
Årets resultat		-916	76
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>16</b>	<b>3 972</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66</b>	<b>4 022</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		331	203
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>331</b>	<b>203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till koncernföretag		32 275	-
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>32 275</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		-	80
Skulder till koncernföretag		1 517	28
Skatteskulder		-	46
Övriga skulder		-	95
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		78	66
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 595</b>	<b>315</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 267</b>	<b>4 540</b>



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

2024061731427

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Avskrivningar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader	
- Byggnader	33 år
- Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

### Not 2 Allmän information

Bolaget ägs av Invela Holding 3 AB, org nr 559378-0405, som har sitt säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncern som bolaget ingår i där koncernredovisning upprättas är NREP Nordic Strategies Fund V Limited Partnership, org nr B260570, med säte i Luxemburg.

Bolaget har inte haft någon anställd personal under innevarande eller föregående år.

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

I beloppen ingår inga koncerninterna poster under innevarande eller föregående år.

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

I beloppen ingår koncerninterna poster med -1 516 tkr (fg år 0).

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 155	4 157
Fusion	28 510	-
Omklassificeringar m.m.	-	-2
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>32 665</b>	<b>4 155</b>
Ingående avskrivningar	-318	-295
Årets avskrivningar	-604	-23
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-922</b>	<b>-318</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>31 743</b>	<b>3 837</b>



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

2024061731428

**Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98	98
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	98	98
Ingående avskrivningar	-48	-46
Årets avskrivningar	-10	-2
<b>Utgående avskrivningar</b>	-58	-48
<b>Redovisat värde</b>	<b>40</b>	<b>50</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	32 275	-
<i>Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</i>		
Skulder till koncernföretag	-	-
<b>Redovisat värde</b>	<b>32 275</b>	<b>0</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</i>		
Fastighetsinteckning	19 000	-
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b>	<b>19 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 000</b>	<b>0</b>



Invela Viby 19:21 AB  
559106-1196

**Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

---

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mikael Fastén  
Ordförande

Dan Epsten

Kristoffer Rask

Maria Mastej  
Verkställande Direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557518055944

## Dokument

945 ÅR Invela Viby 19.21 AB 2023  
Huvuddokument  
9 sidor  
Startades 2024-05-22 09:12:15 CEST (+0200) av Johan Rydén (JR)  
Färdigställt 2024-05-22 23:29:20 CEST (+0200)

## Initierare

Johan Rydén (JR)  
johan.ryden@amblin.se

## Signerare

Mikael Fastén (MF)  
Personnummer 7109137856  
mifa@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"BENGT MIKAEL FASTÉN"  
Signerade 2024-05-22 19:20:51 CEST (+0200)

Kristoffer Rask (KR)  
Personnummer 910607-0338  
krra@nrep.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Kristoffer Karl Valter Rask"  
Signerade 2024-05-22 17:54:16 CEST (+0200)

Maria Mastej (MM)  
Personnummer 820610-0706  
maria@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIA MASTEJ"  
Signerade 2024-05-22 09:58:42 CEST (+0200)

Dan Epsten (DE)  
Personnummer 761210-9277  
dan@invela.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Epsten"  
Signerade 2024-05-22 09:50:31 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557518055944

Susanne Westman (SW)

Personnummer 660323-0209

susanne.westman@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Susanne Westman"

Signerade 2024-05-22 23:29:20 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Invela Viby 19:21 AB, org.nr 559106-1196

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Invela Viby 19:21 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Invela Viby 19:21 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 för Invela Viby 19:21 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Invela Viby 19:21 AB enligt god revisors sed 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 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

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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Invela Viby 19:21 AB för år 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 och verkställande direktören 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 Invela Viby 19:21 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 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. Den 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

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 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-05-22 21:02:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Susanne Westman

Datum

Susanne Westman  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024061731434