

# Årsredovisning

## Valla Park PropCo AB

Organisationsnummer: 559066-5435  
Räkenskapsår: 2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2026-04-20.  
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

Hanna Ylijukuri  
Styrelseledamot  
2026-04-20

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten i Lådmakaren 4 i Sundbyberg. Bolaget har ej haft några anställda under året.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hög inflation under 2025 med stigande räntor och stigande energipriser har under året ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Bokföringsnämnden beslutade den 16 juni 2025 om ändringar i det allmänna rådet (BFNAR 2016:10) samt i vägledningen om årsredovisning i mindre företag (K2). Ändringarna innebär att bolaget inte längre får tillämpa regelverket K2 och att bolaget från och med den 1 januari 2026 ska tillämpa regelverket K3.

### Flerårsöversikt

	<b>2025-01-01</b> <b>-2025-12-31</b>	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>-2022-12-31</b>
Nettoomsättning (tkr)	22 812	22 063	22 188	12 789
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4 536	6 955	8 202	6 765
Soliditet (%)	99,4	99,5	99,1	94,4

### 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.

## Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>50</b>	<b>403 885</b>	<b>6 955</b>	<b>410 890</b>
Utdelning		-10 000		-10 000
Balanseras i ny räkning		6 955	-6 955	0
Årets resultat			4 536	4 536
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50</b>	<b>400 840</b>	<b>4 536</b>	<b>405 426</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	400 840 186
Årets resultat	4 536 033
<b>Medel att disponera</b>	<b>405 376 219</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

### Förslag till utdelning

Utdelning	15 000 000
<b>Summa utdelning</b>	<b>15 000 000</b>
Balanseras i ny räkning	390 376 219
<b>Summa</b>	<b>405 376 219</b>

## Styrelsens yttrande om vinstutdelning

Styrelsen anser att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till resultatutvecklingen under perioden för denna årsredovisning och perioden fram till påskrift av densamma. Mot bakgrund av ovanstående anser styrelsen att ovan föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till:

- de krav som bolagets verksamhets art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01	2024-01-01
	1 2 3	2025-12-31	2024-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>			
Nettoomsättning		22 812	22 063
Övriga rörelseintäkter		394	491
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>23 206</b>	<b>22 554</b>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader		-10 879	-7 828
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 825	-7 825
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-18 704</b>	<b>-15 653</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 502</b>	<b>6 901</b>
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	0	3
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>34</b>	<b>54</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 536</b>	<b>6 955</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 536</b>	<b>6 955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>4 536</b>	<b>6 955</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	385 270	393 095
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>385 270</b>	<b>393 095</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>385 270</b>	<b>393 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		225	223
Övriga fordringar		446	2 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		411	863
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 082</b>	<b>3 921</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		21 336	16 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 336</b>	<b>16 116</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>22 418</b>	<b>20 037</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>407 688</b>	<b>413 132</b>

## Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	1		
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		400 840	403 885
Årets resultat		4 536	6 955
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>405 376</b>	<b>410 840</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>405 426</b>	<b>410 890</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		0	99
Övriga skulder		136	175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 126	1 968
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 262</b>	<b>2 242</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	6	<b>407 688</b>	<b>413 132</b>

## Noter

### Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

### Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har skett efter årets utgång.

### Not 3. Upplysning om moderföretag

Valla Park PropCo AB är ett helägt dotterbolag till ASPER Sweden Holding AB, org.nr 559209-5722, med säte i Stockholm.

ASPER Sweden Holding AB är helägt dotterbolag till ASPER Holdco II S.år.l, reg. nr B224168, med säte i Luxemburg.

Koncernredovisning upprättas av abrdn Pan European Residential Property Fund SICAV-RAIF, reg.nr B221744 med säte i Luxemburg.

### Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	0	0

### Not 5. Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	412 006	412 006
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>412 006</b>	<b>412 006</b>
Ingående avskrivningar	-18 911	-11 086
Årets avskrivningar	-7 825	-7 825
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-26 736</b>	<b>-18 911</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>385 270</b>	<b>393 095</b>

### Not 6. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Bolaget har inga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.		

Bolaget har inga eventalförpliktelser.

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-04-15.

*Hanna Ylijukuri*  
Hanna Ylijukuri  
Styrelseordförande  
2026-04-17

*Jan-Hugo Nihlén*  
Jan-Hugo Nihlén  
Ledamot  
2026-04-17

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Fredrik Kroon*  
Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Valla Park PropCo AB, org.nr 559066-5435

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Valla Park PropCo AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Valla Park PropCo ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Valla Park PropCo AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valla Park PropCo 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 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 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 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.

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 förvaltning för Valla Park PropCo AB för år 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Valla Park PropCo 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:

- företaget 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 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.

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 17 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Fredrik Kroon  
Auktoriserad revisor